

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

**ARNAVE**

REALISE PAR : bureau d'études ADRET

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

**4.2**

**REGLEMENT**

**PARTIE ECRITE**

## **SOMMAIRE**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>T I T R E - I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....                          | 3  |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION .....                                        | 4  |
| ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS .....      | 4  |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES .....                   | 11 |
| ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....                                       | 13 |
| ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE .....                               | 13 |
| ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR .....                                          | 13 |
| ARTICLE 7 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....                 | 13 |
| ARTICLE 8 - RISQUES NATURELS .....                                           | 14 |
| <b>T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES</b> ..... | 15 |
| ZONE UA .....                                                                | 16 |
| ZONE UB .....                                                                | 29 |
| ZONE UL .....                                                                | 42 |
| ZONE AU .....                                                                | 50 |
| ZONE A .....                                                                 | 62 |
| ZONE N .....                                                                 | 73 |
| <b>ANNEXE : LEXIQUE</b> .....                                                | 83 |

## **T I T R E - I - D I S P O S I T I O N S**

### **G E N E R A L E S**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

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

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS**

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial de la Vallée de l'Ariège,
- Le plan de prévention des risques naturels,
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme,
- Le PPR (plan de prévention des risques naturels) ; étant une servitude d'utilité publique, le PPR s'impose automatiquement au règlement du PLU : il ne sera donc pas fait état du PPR dans le corps du présent règlement du PLU,
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil Municipal.

Sont rappelés à titre d'information les articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

### **◆ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES**

#### **Article L111.16 :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu

environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### **Article L111.17 :**

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### **Article L111.18 :**

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

### **♦ SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE**

#### **Article R111.2 :**

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

### **♦ SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

#### **Article R111.4 :**

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

## ♦ PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### Article R111.26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

## ♦ PROTECTION DES PAYSAGES

### Article R111.27 :

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

## ♦ SURSIS A STATUER

### Article L424.1 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération

intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

#### **Article L153.11 :**

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

#### ◆ DISTANCE DE RECIPROCITE

Demeurent applicables toutes les règles de réciprocité de l'article L111.3 du code rural :

##### **Article L111.3 :**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

#### ◆ SERVITUDES

##### **Article L151.43 :**

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

##### **Article R151.52 :**

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;



- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodrômes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

**Article R151.53 :**

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;
- 11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

## ◆ LOTISSEMENTS

### **Article L442.9 :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

#### **♦ ZONES URBAINES**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au centre historique du village et des hameaux dont le caractère linéaire de rue est à préserver,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent développé en périphérie des centres historiques du village et des hameaux,
- la zone UL, correspondant aux dépendances de l'ancienne colonie de vacances qui seront transformées en équipements publics,

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UB, UL et délimitées par un tireté.

#### **♦ ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, concernent la zone AU, zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ; la zone AU est composée de 2 secteurs :

- le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup,

— le secteur AU2, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant le secteur,  
repérées au plan par leur indice AU1, AU2, et délimitées par un tireté.

#### ◆ ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune d'ARNAVE ; la zone A comprend 3 secteurs :

- le secteur Atvb, correspondant au secteur agricole inclus dans un réservoir de biodiversité,
- le secteur Atvb1, correspondant aux corridors écologiques en milieu ouvert identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole,
- le reste de la zone A

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Atvb Atvb1 et délimitées par un tireté.

#### ◆ ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est:

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Ne correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable,
- le secteur Nl correspondant au parc d'accompagnement de l'ancienne colonie de vacances Latecôère,
- le secteur Ntvb correspondant au réservoir de biodiversité,
- le reste de la zone N

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Ne, Nl, Ntvb, et délimitées par un tireté.

#### ◆ LE DOCUMENT GRAPHIQUE COMPREND EGALEMENT :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux d'habitats naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,

- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

### **Article L152.3 :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

### **Article L111.15 :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500m autour des monuments historiques et pour les éléments de paysage ou d'environnement repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du C.U.

## **ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

## **ARTICLE 8 – RISQUES NATURELS**

Dans les zones d'aléas figurant dans l'annexe 5.4 intitulée « Aléas – Risques naturels RTM Arnave », le service instructeur ADS consultera les services des risques de la DDT de l'Ariège.

**T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S**

**A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S**

**Z O N E S**

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique du village et des hameaux ; le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA sera desservie à terme par le réseau d'assainissement collectif.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                         | Autorisation           | Interdiction |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | <b>Sous conditions</b> | <b>x</b>     |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                   |                        | x            |
| Habitation                                            | <b>Logement</b>                                                                           | x                      |              |
|                                                       | <b>Hébergement</b>                                                                        | X                      |              |
| Commerces et activités de service                     | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    | X                      |              |
|                                                       | <b>Restauration</b>                                                                       | X                      |              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                          |                        | X            |
|                                                       | <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                       | X                      |              |
|                                                       | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                | X                      |              |
|                                                       | Cinéma                                                                                    |                        | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X                      |              |
|                                                       | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | X                      |              |
|                                                       | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X                      |              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                             |                        | X            |
|                                                       | Equipements sportifs                                                                      |                        | X            |
|                                                       | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | X                      |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                                 |                        | X            |
|                                                       | Entrepôt                                                                                  |                        | X            |
|                                                       | <b>Bureau</b>                                                                             | X                      |              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                         |                        | x            |



## **ARTICLE UA 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au petit patrimoine (murets de soutènement) identifié au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction des arbres isolés à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UA sont les suivantes :

— les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— la construction de bâtiments agricoles est interdite ; seule est autorisée l'extension mesurée des bâtiments agricoles à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher initiale et sous réserve de ne pas constituer un bâtiment d'élevage,

## **ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTE

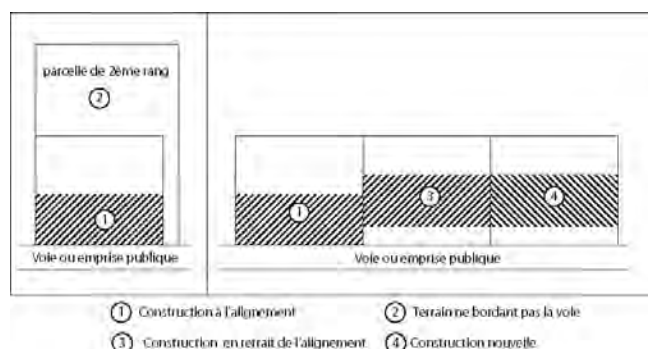
## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- en cas de construction sur des parcelles d'angle,
- lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- lorsque le terrain ne borde pas une voie ou une emprise publique



#### **• Cas particuliers :**

L'extension mesurée d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de l'alignement, à compter de la partie extérieure de la margelle.

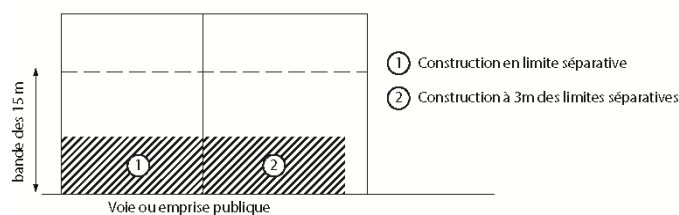
#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- Dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m,

→ Au delà de la profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 6m de hauteur,
- dans le cas d'adossement à un bâtiment existant implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 3m



• Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, compté à partir de la limite extérieure de la margelle.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

♦ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

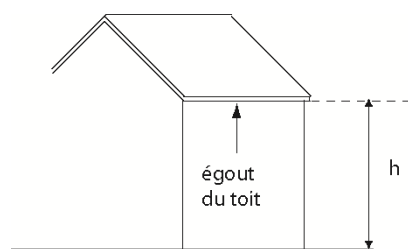
La distance entre deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux bâtiments publics, ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

♦ **EMPRISE AU SOL :**

NON REGLEMENTEE

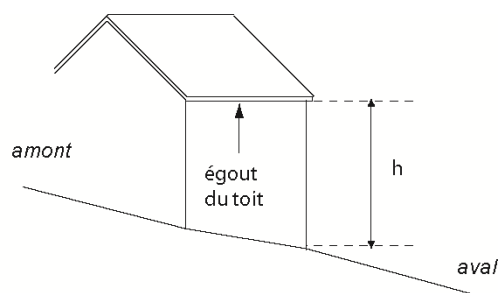
♦ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.



h : hauteur de la construction projet

*Terrain plat*



h : hauteur de la construction projet

*Terrain en pente*

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 10 m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisés.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2.5m à l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère.

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée par la règle précédente, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre cette hauteur sans la dépasser.

- Equipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif : La hauteur n'est pas réglementée

## ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ♦ PRINCIPE GENERAL :

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

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone. Des exceptions peuvent être accordées pour prendre en compte une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

#### ♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • FACADES :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., seront harmonieusement et discrètement intégrées en façade.

##### • OUVERTURES :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

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

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

##### • TOITURES :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pans, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,

- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

Les toitures, y compris les annexes qu'elles soient contigües ou non à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

- **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas assujetties à cette règle.

- **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. Le mur bahut sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des murs bahut ne saura excéder 0,80 m de haut.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à 80 % sur toute la hauteur.

- **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est interdite, en toiture comme au sol.

## **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

- ♦ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES** :

Un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert), sauf impossibilité technique.

#### ♦ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les arbres identifiés au document graphique comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme devront être maintenus.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

Les bassins de rétention sont considérés comme des espaces verts à condition que les berges soient à pentes douces.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

#### ♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Sans objet

#### ♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable negundo (*Acer negundo*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Jussie (*Ludwigia* sp), Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Vigne vierge (*Parthenocissus* sp ; *Ampelopsis* sp).

### ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### ♦ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### ♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

| DESTINATION                                                      | NORME IMPOSEE                                                                                                                                                                                                                        | DISPOSITIONS PARTICULIERES                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat                                                          | Il est exigé 1 place de stationnement par logement                                                                                                                                                                                   | <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat |
| Hébergement                                                      | 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerces et services (hors hébergement hôtelier et touristique) | Surface de plancher <100m <sup>2</sup> : Non réglementé                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                  | Surface de plancher ≥100m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bureaux                                                          | Surface de plancher <40m <sup>2</sup> : Non réglementé                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                  | Surface de plancher ≥40m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics              | Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### ♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Non réglementé.



## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

### **ARTICLE UA 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **♦ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **♦ DIMENSIONNEMENT :**

La largeur minimale d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ◆ 6.0m pour des opérations desservant plus de 5 lots

De plus, à partir de 5 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20m, et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

#### ◆ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UA 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◆ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe.

Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle du projet pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en oeuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet vers le réseau public nécessite une autorisation de la commune.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible 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, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en oeuvre au niveau de la voirie.

#### ♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### ♦ DECHETS MENAGERS :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au tissu urbain récent développé en périphérie des centres historiques du village et des hameaux. La zone UB sera desservie à terme par le réseau d'assainissement collectif.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | Exploitation agricole                                                              |              | x            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |              | x            |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | x            |              |
|                                                       | Hébergement                                                                        | x            |              |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail                                                    | x            |              |
|                                                       | Restauration                                                                       | x            |              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |              | x            |
|                                                       | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       | x            |              |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | x            |              |
|                                                       | Cinéma                                                                             |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x            |              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | x            |              |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x            |              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              | x            |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | x            |              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | x            |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |              | x            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |              | x            |
|                                                       | Bureau                                                                             | x            |              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | x            |

## **ARTICLE UB 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- la destruction des murets de soutènement identifiés au document graphique au titre des éléments de paysage à protéger (article L151.19)

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UB sont les suivantes :

— les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

## **ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

✓ Pour toute opération supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

##### VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies, à compter de la partie extérieure de la margelle.
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

##### AUTRES VOIES

- Cas général : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

##### CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

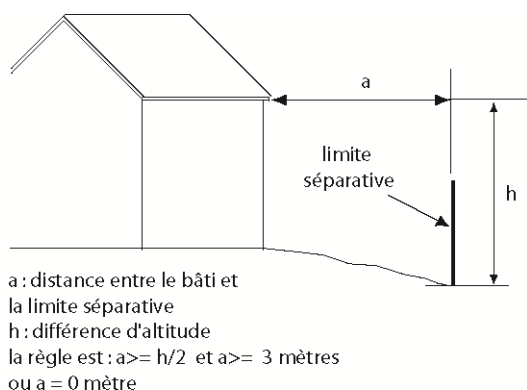
- pour des motifs de sécurité,
- pour respecter l'alignement des constructions voisines
- pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

##### **♦ Cas général :**

Les constructions doivent être édifiées :



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

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

#### ♦ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

#### ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

#### ♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30 ; ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> et les piscines.

#### ♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

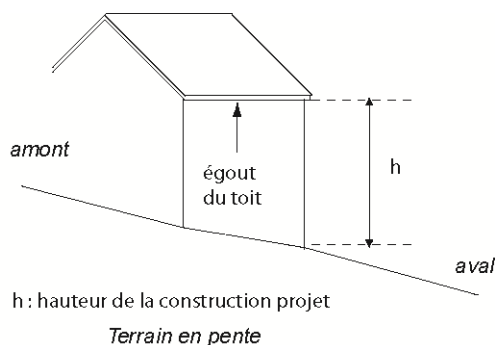
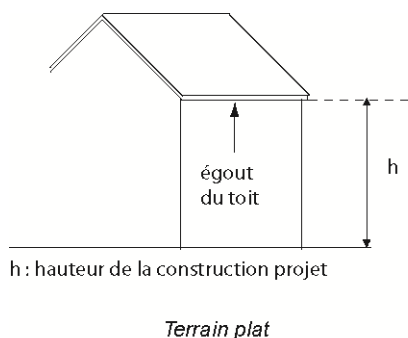
La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+1 et 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur des constructions annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Equipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif: La hauteur n'est pas réglementée.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées, lesquelles ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.



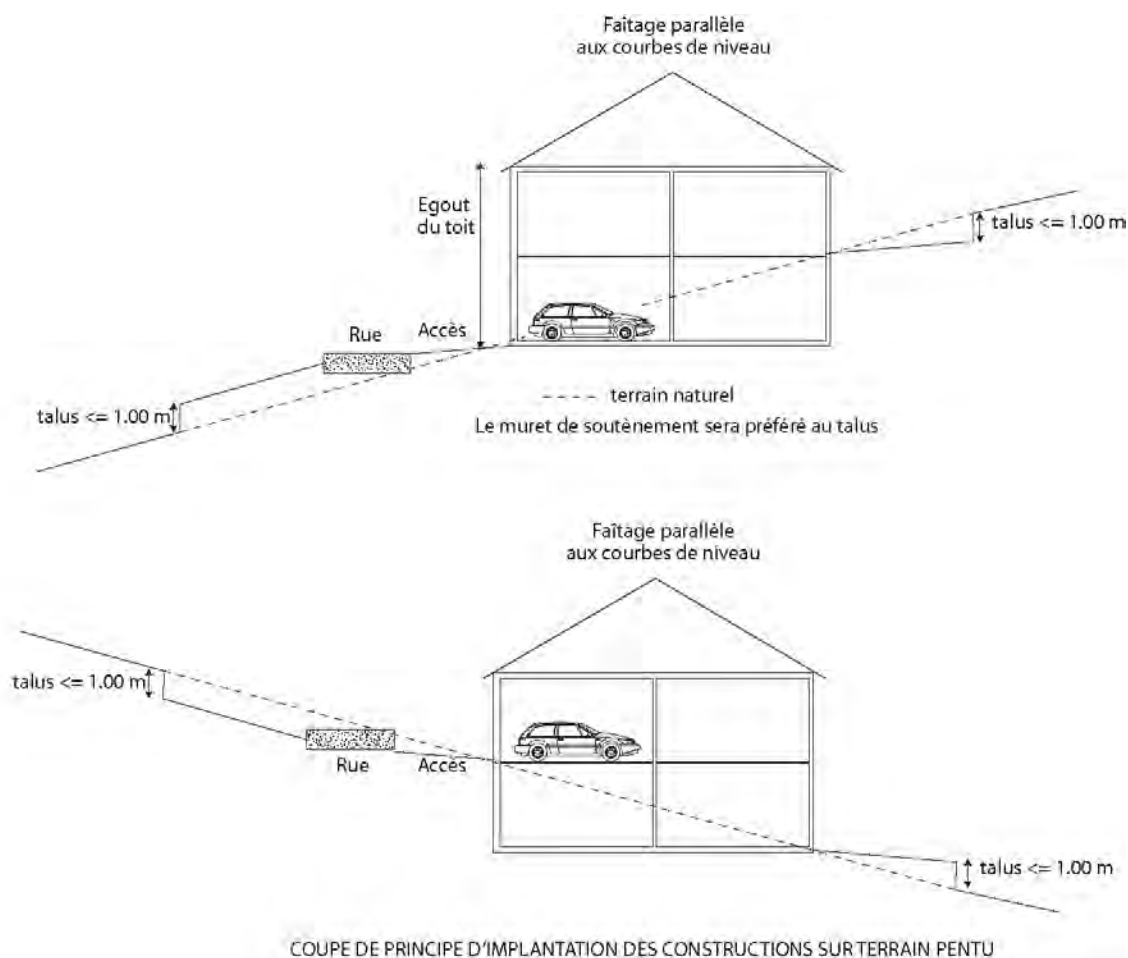
## ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite (on privilégiera si besoin le traitement en espaliers), de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. La ligne de faîtage des constructions devra être parallèle aux courbes de niveau.



#### ♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • FACADES :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., sont interdits en façade sur rue.

##### • TOITURES :

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.

• **ANNEXES:**

Les annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont interdits. La toiture pourra être en mono-pente, en tuiles canal ou romane.

Les annexes bâties de moins de 5m<sup>2</sup> ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

• **CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à 80 % sur toute la hauteur.

• **ENERGIE RENOUVELABLE :**

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont autorisés à concurrence d'une surface de 8 m<sup>2</sup> de panneaux.
- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Un minimum de 15% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 10 lots, il doit être créé un ou plusieurs espaces collectifs à raison de 10% de la surface aménagée.

Les bassins de rétention sont considérés comme des espaces verts à condition que les berges soient à pentes douces.

### **♦ AMENAGEMENT PAYSAGER:**

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

### **♦ ESPACES BOISES CLASSES :**

SANS OBJET.

### **♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19:**

Les murets de soutènement identifiés sur le document graphique doivent être maintenus, sauf pour des motifs de sécurité.

### **♦ ESPECES INVASIVES :**

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable

negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp).

## **ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

### **◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :**

| DESTINATION                        | NORME IMPOSEE                                                                                                                                                                                | DISPOSITIONS PARTICULIERES                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                         | Il est exigé 1 place de stationnement par logement.<br>Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif pour 2 lots.                     | <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat |
| Hébergement                        | 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées<br>1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerces et activités de services | Surface de plancher <100m <sup>2</sup> : Non réglementé<br>Surface de plancher ≥100m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bureaux                            | Surface de plancher <40m <sup>2</sup> : Non réglementé<br>Surface de plancher ≥40m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Equipements  
d'intérêt collectif  
et services  
publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage

#### ♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les immeubles d'habitat et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UB 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres, sauf contraintes techniques qui peuvent imposer une largeur supérieure.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité technique à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

## **ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **♦ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

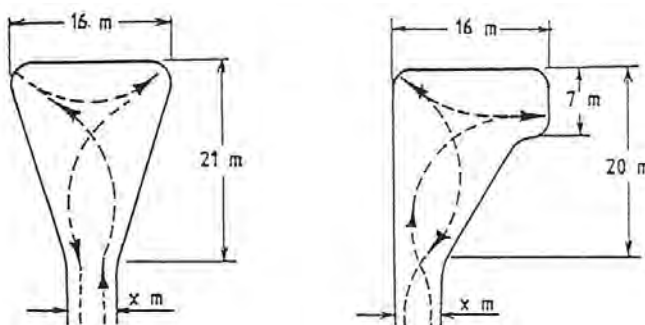
Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **♦ DIMENSIONNEMENT :**

La largeur minimale d'emprise de la voirie est fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant plus de 10 lots,
- ♦ A partir de 5 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20m, et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

#### ♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UB 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ♦ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Tout projet devra intégrer dans la parcelle concernée des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.



✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement 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, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

#### ♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (horloges astronomiques, variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### ♦ DECHETS MENAGERS :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers pourra(ont) être exigée(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

## ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond aux dépendances de l'ancienne colonie de vacances qui seront transformées en équipements publics.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UL 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                                        | Sous destinations                                                                         | Autorisation    | Interdiction |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières              | Exploitation agricole                                                                     |                 | x            |
|                                                     | Exploitation forestière                                                                   |                 | x            |
| Habitation                                          | <b>Logement</b>                                                                           | Sous conditions |              |
|                                                     | Hébergement                                                                               | x               |              |
| Commerces et activités de service                   | Artisanat et commerce de détail                                                           |                 | x            |
|                                                     | Restauration                                                                              |                 | x            |
|                                                     | Commerce de gros                                                                          |                 | x            |
|                                                     | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                              |                 | x            |
|                                                     | Hébergement hôtelier et touristique                                                       |                 | x            |
|                                                     | Cinéma                                                                                    |                 | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | x               |              |
|                                                     | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | x               |              |
|                                                     | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                 | x            |
|                                                     | <b>Salles d'art et de spectacles</b>                                                      | x               |              |
|                                                     | <b>Equipements sportifs</b>                                                               | x               |              |
|                                                     | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | x               |              |
| Autres activités des secteurs secondaire et         | Industrie                                                                                 |                 | x            |
|                                                     | Entrepôt                                                                                  |                 | x            |

|           |                                   |  |   |
|-----------|-----------------------------------|--|---|
| tertiaire | Bureau                            |  | x |
|           | Centre de congrès et d'exposition |  | x |

## **ARTICLE UL 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations classées,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- la destruction des arbres isolés et des alignements paysagers à protéger au titre de l'article L151.23 et identifiés au document graphique,
- la destruction des arbres isolés remarquables classés en espaces boisés classés.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UL sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient localisées à l'intérieur du bâti existant, qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées.

## **ARTICLE UL 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTE

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UL 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement existant de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées 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 des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

#### **♦ EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

#### **♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

#### ♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • FACADES :

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre.

##### • TOITURES :

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

##### • ANNEXES:

Les annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

##### • CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dans le cas où elles sont prévues, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents. Les murs bahuts sont interdits.

##### • ENERGIE RENOUVELABLE :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est autorisée au sol sous réserve que sa hauteur (il s'agit de hauteur du mât, c'est-à-dire de la distance entre le sol et le haut de la nacelle) soit inférieure à 12 m ; une seule éolienne est autorisée par unité foncière.

## **ARTICLE UL 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

### **♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :**

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

### **♦ ESPECES INVASIVES :**

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable negundo (*Acer negundo*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Jussie (*Ludwigia* sp), Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Vigne vierge (*Parthenocissus* sp ; *Ampelopsis* sp).

### **♦ ESPACES BOISES CLASSES :**

Les arbres isolés remarquables classés en espaces boisés classés devront être maintenus. Toute construction nécessitant des fondations devra être implantée à une distance minimale de 10m des arbres remarquables.

### **♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les arbres isolés et des alignements paysagers à protéger au titre de l'article L151.23 et identifiés au document graphique devront être maintenus.

## **ARTICLE UL 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :**

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

Un minimum de 60% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation).

### **♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m<sup>2</sup> par place à raison de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface bâtie

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UL 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

### **ARTICLE UL 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UL 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ♦ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux



visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### ♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, équipée à sa périphérie immédiate. 2 secteurs ont été définis : le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup, et le secteur AU2, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant le secteur.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE AU 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | Exploitation agricole                                                              |              | x            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |              | x            |
| Habitation                                            | <b>Logement</b>                                                                    | x            | x            |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              | x            |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | x            |
|                                                       | Restauration                                                                       |              | x            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |              | x            |
|                                                       | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |              | x            |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | x            |
|                                                       | Cinéma                                                                             |              | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | x            |
|                                                       | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | x            |              |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              | x            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              | x            |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |              | x            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |              | x            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |              | x            |
|                                                       | <b>Bureau</b>                                                                      | x            |              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | x            |

## **ARTICLE AU 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile.

### **♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, la densité indiquée dans chaque OAP doit être respectée.

Pour ce qui concerne le secteur AU2, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble intéressant la totalité du secteur.

## **ARTICLE AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

NON REGLEMENTE

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

- Toute construction doit être implantée à l'alignement, ou à une distance minimum de 3 m de l'alignement.
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.
- Cas particuliers :
  - Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de l'alignement, à compter de la partie extérieure de la margelle.
  - Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

#### **✓ Cas particuliers :**

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle.

Toute construction devra être distante de 5m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

#### ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines.

#### ♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.30. Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> et les piscines.

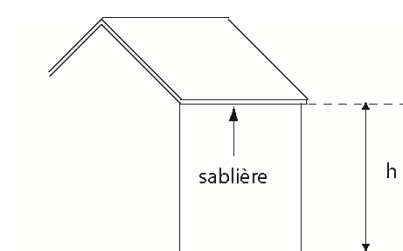
#### ♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions à la limite haute de la sablière ou de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée

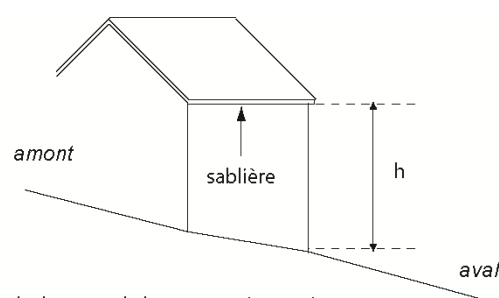
- à R+1 et 7,0 mètres pour les constructions principales,
- à 3.5m pour les annexes.

Equipements d'infrastructure et équipements publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.



*Terrain plat*



*Terrain en pente*

### ARTICLE AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

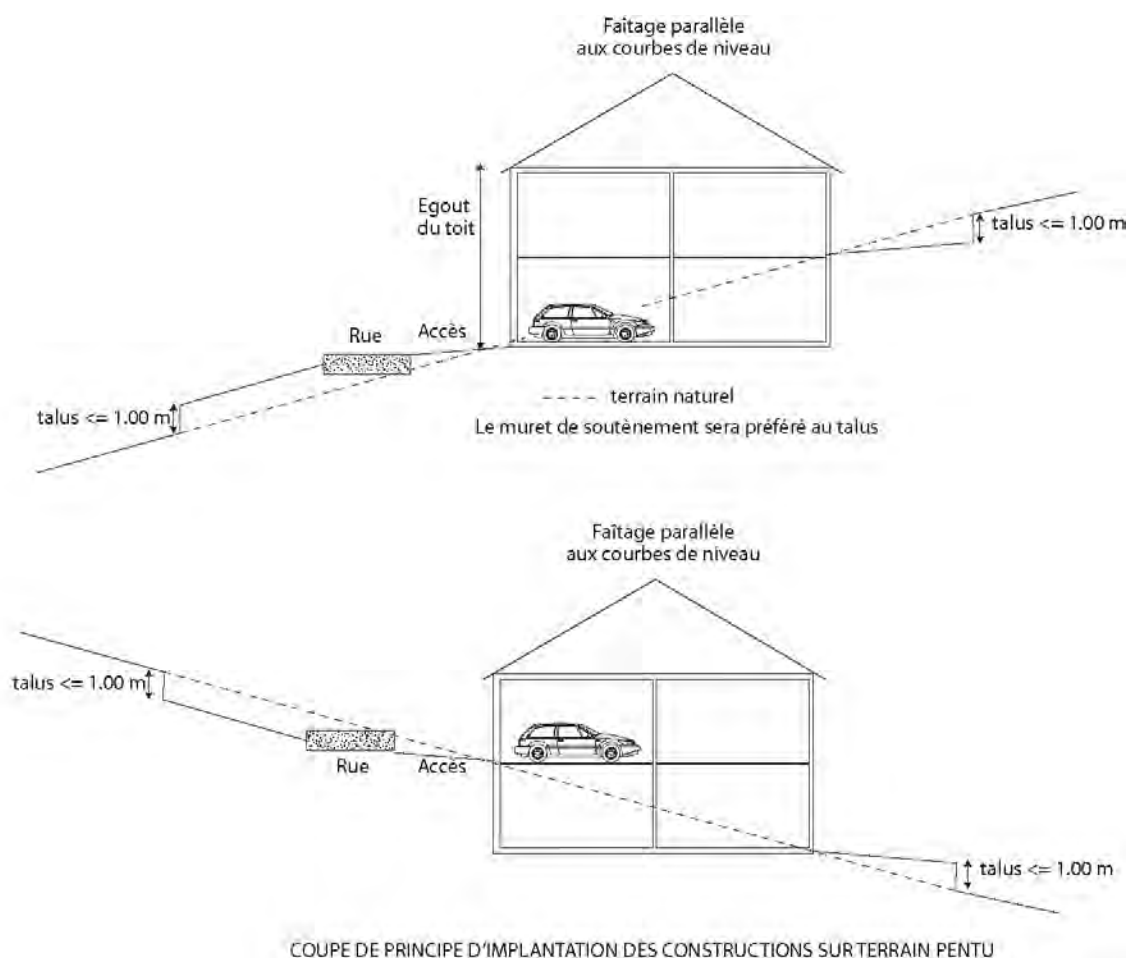
#### ♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisées de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront de façon à ce que la ligne faîtière soit parallèle aux courbes de niveau.



#### ♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • FACADES :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des

tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., sont interdits en façade sur rue.

• **TOITURES** :

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public, des vérandas et des annexes de moins de 5m<sup>2</sup>, les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés si elles sont intégralement végétalisées.

• **ANNEXES**:

Les annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les annexes bâties de moins de 5m<sup>2</sup> ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à 80 % sur toute la hauteur.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol : les capteurs solaires sont autorisés à concurrence d'une surface de 8 m<sup>2</sup> de panneaux

- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les autorisations sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

## **ARTICLE AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

- Dans chaque zone AU :

L'opérateur devra obligatoirement réaliser les plantations et les espaces verts en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU).

Les bassins de rétention non paysagers sont interdits. Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager (pente douce, engazonnement, plantations paysagères...), et qu'ils soient ouverts au public.

- Dans chaque lot :

Un minimum de 15% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

### **♦ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique, à justifier, de réaliser la construction. Un périmètre suffisant devra être conservé en espace vert autour des arbres à conserver afin d'assurer leur pérennité : 10m pour les arbres de plus de 10m de hauteur ; 5m pour les autres. Dans le cas d'abattage, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 8 sujets par hectomètre de voie ; les essences suivantes seront autorisées : Chêne pédonculé, Frêne commun, Erable plane, Erable sycomore, Tilleul à grandes feuilles.



Les aires de stationnements non longitudinaux en bordure de voie doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

♦ **ESPACES BOISES CLASSES :**

Sans objet

♦ **ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Sans objet

♦ **ESPECES INVASIVES :**

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable negundo (*Acer negundo*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Jussie (*Ludwigia* sp), Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Vigne vierge (*Parthenocissus* sp ; *Ampelopsis* sp).

## **ARTICLE AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

♦ **PRINCIPES GENERAUX :**

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

♦ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :**

| DESTINATION<br>ou SOUS<br>DESTINATION | NORME IMPOSEE                                                                                                                                                                               | DISPOSITIONS PARTICULIERES                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement                              | 1 place de stationnement par logement.<br>Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif pour 2 lots.                                 | <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat |
| Bureaux                               | Surface de plancher <40m <sup>2</sup> : Non réglementé<br>Surface de plancher >=40m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée |                                                                                                                                                                                                                                                      |

♦ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Pour les immeubles d'habitat et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE AU 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. Lorsqu'il est mentionné dans l'orientation d'aménagement, l'accès est unique et doit se faire obligatoirement à l'emplacement indiqué.

## **ARTICLE AU 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **♦ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **♦ DIMENSIONNEMENT :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans chaque zone AU, la largeur de la voie est indiquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20m, et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

#### ♦ LIAISONS DOUCES :

La réalisation des liaisons douces figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation est obligatoire.

### ARTICLE AU 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ♦ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Tout projet devra intégrer des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales de chaque lot soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitations), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie pour la mise en place du réseau de télécommunication.

#### ♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (horloge astronomique, variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### ♦ DECHETS MENAGERS :

Lorsqu'elle est mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation, l'aire de présentation des déchets ménagers doit se faire obligatoirement à l'emplacement indiqué.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune d'ARNAVE. 3 secteurs ont été définis : le secteur Atvb correspondant aux réservoirs de biodiversité du terroir agricole, le secteur Atvb1 correspondant aux corridors écologiques et le secteur A (reste du terroir agricole).

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Autorisation    | Interdiction |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières                | <b>Exploitation agricole</b>                                                       | x               |              |
|                                                       | <b>Exploitation forestière</b>                                                     | A, Atvb         | x            |
| Habitation                                            | <b>Logement</b>                                                                    | Sous conditions |              |
|                                                       | Hébergement                                                                        |                 | x            |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail                                                    |                 | x            |
|                                                       | Restauration                                                                       |                 | x            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |                 | x            |
|                                                       | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                 | x            |
|                                                       | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                         | Sous conditions | x            |
|                                                       | Cinéma                                                                             |                 | x            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                 | x            |
|                                                       | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Sous conditions | x            |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                 | x            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |                 | x            |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |                 | x            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |                 | x            |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |                 | x            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |                 | x            |
|                                                       | Bureau                                                                             |                 | x            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                 | x            |

## **ARTICLE A 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- Les bâtiments procédant à la transformation ou à la commercialisation des bois exploités (scierie, commerces de bois...),
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière (déchets, inertes, véhicules ruinés, ferrailles ...),
- le stationnement de caravanes,
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au petit patrimoine identifié au document graphique au titre de l'article L151.19,
- la démolition, la dégradation, et tous travaux portant atteinte aux murets de soutènement et aux chemins de promenade identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19,
- la destruction ou la dégradation des arbres isolés, des haies et alignements, milieux naturels (habitats) identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23,
- la destruction ou la remise en culture des espaces boisés identifiés au document graphique
- Secteur Atvb1 : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui figurent dans le paragraphe « secteur Atvb » ci après,
  - Dans tout secteur, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdits à l'exception des constructions, affouillements, et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone A sont les suivantes :

◆ secteur A :

- les constructions à usage d'habitations, sous réserve :
  - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
  - qu'elles soient distantes de 100 m maximum du Siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,

- de ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface plancher
- L'extension mesurée des habitations existantes sans création de nouveau logement/hébergement, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale (ancien + neuf),
- La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) sans création de nouveau logement/hébergement, à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m<sup>2</sup>,
- Les terrains de camping, caravanning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières ...) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe ...), sous réserve :
  - de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
  - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...).
- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole, liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes, fermes pédagogiques, campings à la ferme...), sous réserve:
  - de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées,
  - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP ...), de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles,



- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

◆ secteur Atvb :

Sont autorisés les mêmes destinations des constructions soumises à conditions particulières visées dans le secteur A à condition de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate :

◆ secteur Atvb1 :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore ainsi que les cheminements piétonniers, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

◆ Changements de destination : NEANT

### **ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées à :

- ✓ 15 m de l'axe de la voie pour les habitations ;
- ✓ 10m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Toute construction doit 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 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

#### **♦ EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

#### **♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- 7 mètres à en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres en tout point de l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,

3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas des annexes à l'habitat

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos...), pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile devra être au plus égale à 19m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **♦ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

### **♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES PATRIMONIALES (XIXème S ou antérieur) :**

2 seules constructions sont concernées : ferme et maison de maître au lieu-dit « le Château ».

La restauration devra être réalisée à l'identique de l'état d'origine. Les modifications (aménagements et surélévations) se feront en harmonie avec l'existant.

Les toitures devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toits terrasses sont interdits, sauf s'ils sont entièrement végétalisés.

Les aménagements et surélévations devront respecter le type de toiture et la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

Les façades existantes en pierre seront maintenues. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits). Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...).

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits.

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

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m<sup>2</sup> sont autorisés.

#### ♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

##### • CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le bardage bois est autorisé.

##### • ANNEXES:

Les annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 5m<sup>2</sup> de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux, y compris la toiture, que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les autres cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

##### • BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE :

Les bâtiments autorisés devront recevoir une toiture à double pente ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel. Dans un souci

d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera soit enduit par un crépi de teinte gris, beige ou ocre, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

• **CLOTURES** :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole.

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

♦ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Non réglementé

♦ **AMENAGEMENT PAYSAGER:**

Les bâtiments agricoles et forestiers devront être accompagnés de haies champêtres d'essences locales permettant leur intégration optimale dans le paysage environnant.

#### ♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

#### ♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les arbres isolés, haies et alignements ainsi que les milieux naturels (=habitats) repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

#### ♦ COUPES A BLANC :

La coupe à blanc des ripisylves et des forêts alluviales est interdite, hors servitudes d'utilité publiques I4 liées aux lignes électriques haute ou très haute tension.

#### ♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambroisie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable negundo (*Acer negundo*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Jussie (*Ludwigia* sp), Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Vigne vierge (*Parthenocissus* sp ; *Ampelopsis* sp).

### ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE A 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **♦ LIAISONS DOUCES :**

Sans objet

## **ARTICLE A 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **♦ PRINCIPE GENERAL :**

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres et traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### **♦ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

### **♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

♦ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Non réglementé

♦ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Non réglementé



## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune d'ARNAVE, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Trois secteurs ont été distingués:

- ▶ le secteur Ne, zone naturelle correspondant au périmètre de protection du captage AEP,
- ▶ le secteur NI correspondant au parc d'accompagnement de l'ancienne colonie de vacances Latecôère,
- ▶ le secteur Ntvb correspond à la zone naturelle incluse dans des réservoirs de biodiversité,
- ▶ le reste de la zone N.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations                           | Sous destinations                                            | Autorisation     | Interdiction |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole                                        |                  | X            |
|                                        | Exploitation forestière                                      | Secteurs N, Ntvb |              |
| Habitation                             | Logement                                                     | X                |              |
|                                        | Hébergement                                                  |                  | X            |
| Commerces et activités de service      | Artisanat et commerce de détail                              |                  | X            |
|                                        | Restauration                                                 |                  | X            |
|                                        | Commerce de gros                                             | Secteur NL       | X            |
|                                        | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                  | X            |
|                                        | Hébergement hôtelier et touristique                          | Sous conditions  | X            |
|                                        | Cinéma                                                       |                  | X            |

|                                                       |                                                                                    |                 |   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                 | X |
|                                                       | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Sous conditions | X |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                 | X |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |                 | X |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |                 | X |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |                 | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |                 | X |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |                 | X |
|                                                       | Bureau                                                                             |                 | X |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                 | X |

## ARTICLE N 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination pour la création de nouveaux logements à l'exception du changement autorisé dans le secteur NI,
- Les bâtiments procédant à la transformation ou à la commercialisation des bois exploités (scierie, commerces de bois...),
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol et les installations classées,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Dans les espaces boisés identifiés au document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit conformément à l'article L113.2 du C.U.,
- la destruction ou la dégradation des milieux naturels (=habitats) ainsi que des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23,
- la destruction ou la dégradation des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les chemins de promenade et les murets de soutènement identifiés sur le document graphique ne sont admis.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone N sont les suivantes :

◆ dans tout secteur:

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

◆ secteur Ne :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la qualité des eaux du captage d'alimentation en eau potable

◆ secteur Nl :

- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction,
- le commerce de gros à condition qu'il n'y ait pas de dépôt (matériaux ou autres) en dehors du bâti existant,
- le changement de destination de l'ancien réfectoire en hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il permette une meilleure intégration paysagère du bâti,
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
- Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public

◆ secteur Ntvb :

- Les bâtiments techniques à vocation sylvicole à condition de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs,
- Les travaux visant la restauration de la chapelle Saint-Paul,
- les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

◆ secteur N :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 5% de la surface de plancher de chaque unité foncière,
- Les bâtiments techniques à vocation sylvicole à condition de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate,
- pour chaque unité foncière, la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, piscine) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Le stationnement isolé des caravanes.

### **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ 15 m de l'axe de la voie pour les habitations ;
- ✓ 10m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **♦ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Toute construction doit 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 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Toute construction devra être distante de 5m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau et par rapport aux limites des bois existants.

#### **♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

#### **♦ EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé.

#### **♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

- Secteur N : La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâti existant. La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.5 mètres.

- Autres secteurs: Sans objet.
- constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure : La hauteur n'est pas réglementée.
- Bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur maximale ne devra pas dépasser 10 mètres en tout point de l'égout du toit.

## ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

La restauration devra être réalisée à l'identique de l'état d'origine. Les modifications (aménagements et surélévations) se feront en harmonie avec l'existant.

Les toitures devront conserver les matériaux d'origine (tuile canal, tuile mécanique, ardoises...).

Les toits terrasses sont interdits, sauf s'ils sont intégralement végétalisés.

Les aménagements et surélévations devront respecter le type de toiture et la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

Les façades existantes en pierre seront maintenues. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits). Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...).

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits.

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

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur

de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m<sup>2</sup> sont autorisés.

• **BATIMENTS D'EXPLOITATION FORESTIERE :**

Les bâtiments autorisés devront recevoir une toiture à double pente ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel. Dans un souci d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera soit enduit par un crépi de teinte gris, beige ou ocre, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

• **CLOTURES :**

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

• **ENERGIE RENOUVELABLE :**

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est interdite.

## **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

♦ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Non réglementé

♦ **AMENAGEMENT PAYSAGER:**

Les bâtiments forestiers devront être accompagnés de haies champêtres d'essences locales permettant leur intégration optimale dans le paysage environnant.

♦ **ESPACES BOISES CLASSES :**

Sans objet.

♦ **ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les habitats naturels, ainsi que les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

♦ **COUPES A BLANC :**

La coupe à blanc des ripisylves et des forêts alluviales est interdite, hors servitudes d'utilité publiques I4 liées aux lignes électriques haute ou très haute tension.

♦ **ESPECES INVASIVES :**

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), Ambrosie trifide (*Ambrosia trifida*), Bacharis (*Baccharis halimifolia*), Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Buddleia de David (*buddleia davidii*), Crassule de Helms (*Crassula helmsii*), Erable negundo (*Acer negundo*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Jussie (*Ludwigia* sp), Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Vigne vierge (*Parthenocissus* sp ; *Ampelopsis* sp).

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **♦ LIAISONS DOUCES :**

Non réglementé

### **ARTICLE N 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **♦ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### ♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Non réglementé

#### ♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

Non réglementé

## **ANNEXE : LEXIQUE**

### Exploitation agricole

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### Exploitation forestière

Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

### Hébergement

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

### Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### **Cinéma**

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

### **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

### **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### **Salles d'art et de spectacle**

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### **Equipements sportifs**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

### Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est 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. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.