

Département de Tarn et Garonne

Commune de

MAS-GRENIER

Modification n°3
du PLU

Règlement : pièce écrite

COMMUNE DE MAS GRENIER

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

<i>TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>6</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>6</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>11</i>
<i>ZONE UC.....</i>	<i>15</i>
<i>ZONE UE</i>	<i>19</i>
<i>ZONE 1AU</i>	<i>23</i>
<i>ZONE 2AU</i>	<i>29</i>
<i>ZONE A</i>	<i>30</i>
<i>ZONE N.....</i>	<i>34</i>
<i>TITRE III – ANNEXES DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</i>	<i>38</i>

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de MAS-GRENIER.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales d'utilisation du sol (Art R.111-1 ~~à R.111-24~~ et suivants du Code de l'Urbanisme)
- à l'exception des articles mentionnés au R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeurent également applicables :

- L'article ~~L.111-4~~L111-11 Code l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation decertains équipements indispensables aux constructions projetées,
- ~~L'article L.123-1-12~~ Les articles L151-30 à 33 et L151-47 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.

Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1 -**Les Zones Urbaines** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiquesannexés au présent règlement : U.

2 – **Les zones à urbaniser** : non équipées, dont les modalités de représentation figurent sur lesdocuments graphiques annexés au présent règlement : AU.

3 – **Les zones agricoles** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiquesannexés au présent règlement : A.

4 – **Les zones naturelles et forestières** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : N.

ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL

- l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

- Les installations et travaux divers définis à l'Article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme :

- affouillements et exhaussements du sol, (soumis à permis d'aménager prévue par les articles R421-20 du Code de l'Urbanisme).

- l'autorisation de défrichement est obligatoire dans les bois soumis aux dispositions des articles L.341-1 à L342-1 du Code Forestier.

- Rappel : article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

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.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

1-

es règles et servitudes définies au présent règlement peuvent faire l'objet de dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 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- Règles alternatives

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure et ce dans toutes les zones peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques de distribution d'électricité ou de gaz (postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente,...), il pourra être utilisé des alternatives aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

L

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Zone dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services.

La zone délimite la partie agglomérée de la commune. Elle est constituée par le bourg ancien.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Site Archéologique : la zone UA est concernée par des sites archéologiques. Ces derniers qui figurent dans les documents annexes du présent PLU sont soumises à l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Garonne Amont.

ARTICLE UA1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve pour ces dernières qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, qu'elles entraînent une diminution des nuisances et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (exemples : laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...)
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;

- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L. 332-15, ~~L. 111-4~~ L111-11, R. 111-8 à R111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

- Pour les constructions neuves, l'implantation devra être réalisée à l'alignement de la construction existante limitrophe la plus proche de la voie publique avec le faitage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.
- Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie sera la même que celle des immeubles à usage d'habitation démolis, sauf si la construction fait saillie sur l'alignement des immeubles voisins, auquel cas, la reconstruction devra se faire au dit alignement.
- Autour de la place Etienne Biron, toute construction devra s'aligner sur la construction contiguë faisant face à la place et la jouxtant immédiatement, de manière à assurer l'aspect et la continuité du couvert existant.
- Pour les restaurations ou les aménagements d'immeubles, les travaux ne devront pas affecter l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines,

- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

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

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière du toit à partir du terrain naturel. Les constructions seront de types R+2 et ne doit pas excéder 10 m.

Toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut,
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin à usage d'habitation le plus bas.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétale,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en tuiles en terre cuite de type canal traditionnelles de couleur rouge toulousain ou de teinte vieillie, de pente comprise entre 30 et 35 %, sauf remaniement à l'identique.

2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les percements seront verticalisés et les matériaux utilisés pour les ouvertures seront en harmonie avec les matériaux des percements environnants à l'exception des bâtiments à usage commercial, de service ou d'artisanat qui pourront utiliser des matériaux type PVC ou encore aluminium.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 2 m.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Elles pourront être en mur plein.

4 - LES ANNEXES

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les dispositions ci-après, s'appliquent aux immeubles nouveaux et aux reconstructions totales.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions ou installations à usage commercial, de bureaux professionnels ou publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Il est exigé pour le stationnement des vélos :

- En habitat en collectif : 1,50m² par logement,
- En établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves en primaire,
- Sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés,
- Pour les commerces : 1 place pour les vélos pour 10 places de voiture.
- En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 300m, en capacité suffisante.

Néanmoins, des dispositions différentes pourront être acceptées, lorsque l'exiguïté du terrain rendra impossible (impossibilité technique, urbanistique ou architecturale) l'application des ci-dessus.

ARTICLE U A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A partir de 4 lots ou logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 lots ou logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE UB

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation ; zone d'extension naturelle du bourg correspondant au faubourg dont la vocation est liée à l'habitat, aux commerces ou aux services.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvé en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUSCONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve pour ces dernières qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, qu'elles entraînent une diminution des nuisances et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (exemples : laveries, installations de chauffage ou de réfrigération...) ;
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, ~~L.411-4~~ L111-11, R.111-8 à R.111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Pour les constructions neuves, l'implantation devra être réalisée à l'alignement de la construction existante limitrophe la plus proche de la voie publique avec le faitage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Pour les reconstructions totales, l'implantation par rapport à la voirie sera la même que celle des immeubles à usage d'habitation démolis, sauf si la construction fait saillie sur l'alignement des immeubles voisins, auquel cas, la reconstruction devra se faire au dit alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur sera de type R+1 et ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et 7.00 m à la sablière.

La reconstruction après sinistre ou l'aménagement d'un immeuble existant d'une hauteur supérieure à 7.1 m sera admise à sa hauteur d'origine.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

7.1.1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en tuiles en terre cuite de type canal traditionnelles de couleur rouge toulousain ou de teinte vieillie, de pente comprise entre 30 et 35 %, sauf remaniement à l'identique.

7.1.2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les percements seront verticalisés.

7.1.3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 2 m.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Elles pourront être en mur plein.

7.1.4 - LES ANNEXES

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement doit être aménagée sur la propriété ;
- Pour les lotissements et ensembles d'habitations groupées : 1,5 place par logement, dont 0,5 place annexée à la voirie ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - Commerces de plus de 200 m² : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement

Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1^{er} degré : 1 place par classe

De plus les établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables ;
- Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A partir de 4 lots ou logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 lots ou logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE UC

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Située à l'Ouest du Bourg et au Nord du Bourg, la zone délimite les lieux-dits « Carretou » et « Saint Aignan » qui correspond à une zone d'habitat pavillonnaire.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
- les installations d'intérêts général à condition que des raisons techniques l'imposent
- les équipements publics et collectifs

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurants en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, ~~L.111-4~~ L111-11, R.111-8 à R.111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.
Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront disposées avec un retrait 5 m minimum par rapport aux limites de l'emprise publique de la voirie.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Sans objet

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à la sablière par rapport au niveau du sol naturel, ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et 7 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'un immeuble existant et d'une hauteur supérieure à 7 m sera admis à sa hauteur d'origine.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en terre cuite, de type canal ou romane, et la pente des toitures ne pourra excéder 35%, sauf remaniement à l'identique. Les toitures végétalisées pourront être autorisées.

2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne la dimension des ouvertures, modénatures...

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,50 m. Elles pourront être surmontées de grillage et doublée d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2m (hauteurs totales).

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

Le portail principal devra être situé à 5 m minimum des limites de l'emprise publique de la voirie.

4 - LES ANNEXES

La couleur des annexes sera harmonie avec celle du bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A partir de 4 lots ou logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 lots ou logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE UE

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : la zone UE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. Elle correspond à deux secteurs à proximité de la RD 26, l'un nord du village lieu dit « Bourouillant » et, le second, au Sud, au Lieu dit « Pont de Lambon ».

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- La création de bâtiments à vocation agricole ;
- la construction de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial à condition qu'elles s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements : le nombre de ces logements ne pourra excéder deux par établissement.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile **devra permettre de répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie.** ~~est soumise aux conditions suivantes :~~

~~- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres~~

~~- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres~~

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15-~~L.111-4~~ L111-11, R.111-8 à R.111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques privées ou communes.

Ce retrait par rapport à l'emprise publique de la voirie sera au moins égal à :

- à 5 m pour les constructions destinées au gardiennage et aux bureaux
- à 10 m pour les bâtiments à usage industriel, commercial et artisanal.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 et jamais inférieure à 5 mètres.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage industriel, commercial ou de service ne doit pas excéder 12 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction et de bureaux ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée, ni 7 mètres mesurés à partir du sol naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Les règles de hauteur explicitées au §1 ci dessus ne s'appliqueront pas aux constructions à usage industriel ou commercial liées à l'agriculture tels que par exemple, les silos à grains ou à céréales.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, une couleur et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes. Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activité.

1 - TOITURES :

La pente des toitures sera fonction des matériaux autorisés. La teinte de la couverture sera dans les teintes foncées et évitera les revêtements vifs ou brillants, en aucun cas l'utilisation de plaques fibro ciment brutes, ne sera tolérée.

2 - FACADES :

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière et latérales, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

3 - TEINTES :

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

4 - ENSEIGNES :

Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé sera cependant autorisé sur une distance de 1,00 mètre.

5 - CLOTURES :

Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

6 - LES ANNEXES :

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,

Pour les constructions à usage de bureaux : une superficie affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble,

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être végétalisés.

Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) devront être masqués par des haies persistantes, d'une hauteur minimum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE 1AU

CARACTERE: il s'agit de secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation, c'est à dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

La zone est composée du secteur 1AUa, 1AUb, 1AUe

- Secteur 1AUa destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UB
- Secteur 1AUb destiné à accueillir de l'habitat dont la typologie est proche de celle de la zone UC

-
secteur 1AUe, destiné à accueillir principalement des constructions et installations à usage industrielcommercial et artisanal.

S

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Garonne Amont.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUa et 1AUb

- Les constructions à usage industriel, commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- **Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;**
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes et de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ou gravières.En secteur 1AUe : Est interdit tout ce qui n'est pas

mentionné à l'article 2

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions règlementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUSCONDITIONS

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (Cf pièce n°3)
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1-5 7° du Code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du code de l'urbanisme
- Les équipements publics et collectifs

En secteur 1AUa :

- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes liées à l'agriculture soumises à simple déclaration ainsi que celles

soumises à autorisation, sous réserve pour ces dernières qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat

En secteur 1AUe :

- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial à condition qu'elles s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements : le nombre de ces logements ne pourra excéder deux par établissement.

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

En secteur 1AUa et 1AUb

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile répondront aux largeurs minimales suivantes :

- Chaussée à double sens : 5m
- Chaussées sens unique 3.5m
- Trottoirs, pour un côté, et cheminement piéton : 1,40m
- Stationnement linéaire : 2.20m
- Piste cyclable : 3m pour un double sens, 1.50m pour un sens unique

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées par les dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Les voies principales indiquées dans les orientations d'aménagement auront une plate-forme de 8m minimum (pour chaussée et cheminement piéton). Pour les voiries secondaires, la largeur de la plateforme sera adaptée aux usages.

En secteur 1AUe :

1- Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, ~~L.111-4~~ L111-11, R.111-8 à R.111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Ces constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUa

Les constructions seront disposées à l'alignement avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites de l'emprise publique des voiries existantes ou à créer.

En secteur 1AUb

Les constructions seront disposées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites de l'emprise publique des voiries existantes ou à créer.

En secteur 1AUe

Les constructions à usages industriels, commercial et artisanal devront être implantées à 10m minimum par rapport à l'emprise publique de la voirie.

Les constructions destinées à accueillir des bureaux ou locaux de gardiennages devront être implantées à 5m minimum par rapport à l'emprise de la voirie.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AUa et en secteur 1AUb

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

En secteur 1AUe

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa et 1AUb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder la hauteur absolue de 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur des constructions existantes.

En secteur 1AUe : A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur 1AUa et 1AUb

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en terre cuite, de type canal ou romane, de pente comprise entre 30 et 35%, sauf remaniement à l'identique.

Les toitures végétalisées pourront être autorisées.

2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, modénatures des façades.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les percements seront ordonnancés et verticalisés.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,50 m. Elles pourront être surmontées de grillage et doublée d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2m (hauteurs totales).

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

La clôture et le portail principal devront être organisés pour permettre la réalisation d'une « place du midi » à l'intérieur du lot (clôture en retrait, portail en retrait, portail automatique à l'alignement...)

4 - LES ANNEXES

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

En secteur 1AUe

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région et au paysage urbain sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect.

Des solutions architecturales contemporaines, différentes, contribuant elles aussi, à l'unité du paysage pourront être acceptées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses parpaings, devront être recouverts.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures devront être recouvertes d'enduits.

La hauteur des clôtures en maçonnerie est limitée à 1,50 m ou devra être en harmonie avec la hauteur des murs environnants. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des emplacements supplémentaires peuvent être aménagés sur les espaces publics.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher et deux places stationnement par logement de plus de 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété ;

- Pour les lotissements et ensembles d'habitations groupées : 1,5 place par logement, dont 0,5 place annexée à la voirie
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - Commerces de plus de 200 m² : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement

La norme applicable aux constructions non prévues au § ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des § ci-dessus.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

A partir de 4 lots ou logements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 lots ou logements, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En 1AUa, le COS sera de 0,4, sauf dispositions de la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

En 1AU b, le COS sera de 0,3, sauf dispositions de la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE 2AU

CARACTERE : il s'agit des zone à urbaniser futures insuffisamment ou pas desservies par des équipements, proche des lieux de développement de l'habitat, qui pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

-L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;

-Les annexes, piscines et garages liés aux bâtiments et activités existantes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;

-
es ouvrages techniques ou bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publicssi des raisons techniques l'imposent.

L

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

SANS OBJET

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les aménagements ou extensions doivent être implantés de telle sorte que la façade sur voie soit au minimum à 3m, de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique ouverte à la circulation publique.

ARTICLE 2AU 7 _____ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les aménagements ou extensions seront implantées soit sur une des limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 14 :

SANS OBJET

ZONE A

CARACTERE : Ces zones sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en termes de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L.111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article ~~L.112-16~~L.113-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Site Archéologique : la zone A est concernée par des sites archéologiques. Ces derniers qui figurent dans les documents annexes du présent PLU sont soumises à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Cf articles ~~R123-7~~ R.151-22, R151-23, R151-36, R111-4, ~~R.111-15~~ R.111-26 et ~~R111-21~~ R111-27 du Code de l'Urbanisme.

- les occupations et utilisations du sol nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. ~~Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m²,~~
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci, ~~implantées au maximum à 15m du bâtiment d'habitation et n'excédant pas 70 m² d'emprise au sol (hors surface du bassin de piscine)~~
- ~~reconstruction à l'identique après sinistre~~
- les installations autres que les habitations, ~~liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping.~~ nécessaires à une activité de camping à la ferme lié à une exploitation agricole existante
- l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
- les activités équestres, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,
- ~~les constructions et les extensions de bâtiments destinés à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...~~ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les constructions (type sanitaires, vestiaires, salle commune, à l'exclusion des logements) destinées à accueillir la main d'œuvre agricole saisonnière, situées à moins de 50m du siège d'exploitation et d'une emprise au sol maximum de 80 m² ;
- Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques, sous réserve de la capacité en réseaux, pour de l'habitation ou de l'artisanat
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites suivantes :
 - • extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation. Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 250 m² après extension.
 - • les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.
 - • les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.
 - Les annexes et les piscines devront être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment principal d'habitation.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons et automobiles.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L. 332-15, ~~L. 111-4~~ L111-11, R. 111-8 à R111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées de telle sorte que la façade sur la voie soit à une distance minimale de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises des voies.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;

- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

En dehors de la partie agglomérée : les constructions seront implantées en observant les reculs minimum :

- a) par rapport à l'axe de la RD 77 de la RD 25 et de la RD 26
 - 35 m pour les constructions à usage d'habitation
 - 25 m pour les constructions à usage autre que d'habitation
- b) 15 m par rapport à l'axe des autres chemins départementaux
- c) 10 m par rapport à l'axe des autres voies

Des implantations ne correspondant pas aux § ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

De part et d'autre, des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôtures maçonnées, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET [cf article A2](#)

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET. [cf article A2](#)

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7m à la sablière par rapport au terrain naturel. Toutefois, l'aménagement ou la reconstruction d'une construction à usage d'habitation existante d'une hauteur supérieure à 7 mètres sera autorisée à sa hauteur d'origine.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

Les bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère. Une hauteur différente pourra être autorisée pour des installations techniques nécessaires à la destination de la zone.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions d'architecture typique, étrangère à la région, sont interdites.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation des sols, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétalisée,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en terre cuite, de type canal ou romane, de pente comprise entre 30 et 35%, sauf remaniement à l'identique.

2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels (briques, pierres et bois) devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

3- LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 0,90m et 1.50m pour les haies végétales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en aménageant des passages de 30cm de hauteur à copter du sol naturel.

4- LES ANNEXES

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

5- LES BATIMENTS AGRICOLES (type : hangars...) :

Les façades :

- Les matériaux conçus pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.
- Les revêtements éviteront les teintes brillantes et utiliseront des tons neutres, mats.

Les toitures :

- Les toitures seront de teintes rouge sombre.
- Les revêtements vifs ou brillants sont proscrits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les habitations : Au moins 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés. Les stationnements aériens pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface.

Pour les bâtiments agricoles et autres constructions autorisées : non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

ZONE N

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en termes de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L.111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article ~~L.112-16~~L.113-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Site Archéologique : la zone N est concernée par des sites archéologiques. Ces derniers qui figurent dans les documents annexes du présent PLU sont soumises à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi Garonne Amont.

Secteur Nh : il s'agit d'un secteur à caractère naturel destiné à conforter des hameaux existants ; La zone N comprend 4 secteurs identifiés sous l'appellation Nh. Il s'agit du secteur des Truillers, de Tap de Bayle de l'Abbaye de Saint Pierre et du Lieu dit Pont de Lambon.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions neuves à usage d'habitation, et, toute autre construction neuve, qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article ~~L.123-1-5-7~~L151-23-du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de l'article L.311-du code forestier.
- Les constructions à usage, artisanal, commercial ou industriel, **sauf ceux autorisés à l'article 2**

En secteur Nh : Sont interdites toutes occupations et utilisation du sol non mentionné à l'article 2

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Cf R111-4 du code de l'urbanisme

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone. L'extension des constructions existantes ne devra **pas** dépasser 50 % de la surface de plancher **existante**
- ~~reconstruction à l'identique après sinistre ;~~
- Les constructions d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone ;
- Les changements de destination **des bâtiments repérés au document graphique** à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité et sous réserve de la capacité en réseaux, **pour de l'habitation ou de l'artisanat ;**

- ~~La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;~~
- ~~Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;~~ Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites suivantes :
 - • extension maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 200 m².
 - • les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.
 - • les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - Les annexes et les piscines devront être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment principal d'habitation.
- Les extensions des constructions liées au tourisme et au loisir à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles soient de taille et de capacité d'accueil limitée.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions d'habitation individuelle à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123.1-5 7° du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de L.311-1 du code forestier ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les équipements publics et collectifs. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

Pour les secteurs soumis à la servitude du TIGF, voir les prescriptions réglementaires (I3) figurant en annexe 6.1 du présent document.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons et automobiles.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L. 332-15, ~~L.111-4~~ L111-11, R. 111-8 à R111-10 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

SANS OBJET

En secteur Nh : Les constructions à usage d'habitation seront implantées de telle sorte que le faitage de la construction soit parallèle aux courbes de niveaux et disposé à une distance minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise des voies.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création d'un ½ niveau permettant de minimiser les déblais et remblais...)

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- Pour s'adapter à l'ensoleillement et répondre aux besoins bioclimatiques notamment dans le cas de terrain peu pentus
- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Si la limite séparative donne sur une zone A, le recul imposé sera de 10 m.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Si la limite séparative donne sur une zone A, le recul imposé sera de 10 m.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

De part et d'autre, des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôtures maçonnées, haie vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins d'entretien.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE **SANS OBJET cf article N2**

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET. cf article N2

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à la sablière par rapport au niveau du sol naturel ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et 7 mètres.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région et au paysage urbain sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétalisée,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en tuile canal ou tuile romane sauf remaniement à l'identique. La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de tours, pigeonniers...

~~Les toitures végétalisées pourront être autorisées.~~

2 - LES FACADES

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'une restauration de bâtiments, les ouvertures traditionnelles devront être conservées.

Sont interdits en aspect extérieur :

- Les imitations de matériaux de parement et de décoration tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment. Ceux-ci devront être recouverts.
-

3 - LES CLOTURES

Les clôtures en pierres devront être conservées. Les clôtures maçonnées devront être recouvertes d'enduits.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,50 m. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublée d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2m (hauteur totale).

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en aménageant des passages de 30cm de hauteur à copter du sol naturel.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES–PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres et haies existants sur la parcelle seront maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de constructions, dans ce cas ils sont remplacés.

Pour les habitations : Au moins 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés. Les stationnements aériens pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface.

Pour les bâtiments agricoles et autres constructions autorisées : non réglementé.

En Secteur Nh,

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article ~~L.123-1-5-7~~[°] L151-23 du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher (Cf. L.341-1 à L342-1 du Code Forestier)

~~Les arbres et haies existants sur la parcelle seront maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de constructions.~~

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET sauf dispositions relatives à la servitude du TIGF figurant en annexe (6.1)

~~TITRE III ANNEXES DES DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES~~

Extraits d'articles du code de l'urbanisme

Article L111-3

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~

~~Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.~~

Article L111-4

~~Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.~~

~~Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.~~

Article L111-10

~~Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, 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.~~

~~L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.~~

~~Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié 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.~~

Article L123-1

~~Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.~~

~~Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.~~

~~Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.~~

~~Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.~~

~~Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.~~

~~En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.~~

~~Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).~~

~~En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.~~

~~Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation à l'alinéa précédent, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.~~

~~En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables. Chaque établissement public de coopération intercommunale ou commune intéressé révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune au plus tard lors de la prochaine révision.~~

~~Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.~~

~~Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, et ce dans son périmètre initial.~~

~~Si un plan approuvé, révisé ou modifié dans les conditions prévues par les onzième et douzième alinéas ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues aux 2° et 3° de l'article L. 123-1 4.~~

Article L123-1-5

~~Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.~~

~~A ce titre, le règlement peut :~~

~~1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;~~

~~2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;~~

~~3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;~~

~~4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;~~

~~5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;~~

~~6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;~~

~~7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;~~

~~7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;~~

~~8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;~~

~~9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;~~

~~10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;~~

~~11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;~~

~~12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;~~

~~13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :~~

~~- dans les zones urbaines et à urbaniser ;~~

~~- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;~~

~~13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;~~

~~14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.~~

~~Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.~~

~~Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.~~

~~Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;~~

~~15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;~~

~~16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.~~

Article L123-112

~~Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.~~

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.~~

~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~

Article L127-1

~~Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.~~

~~La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.~~

Article L130-1

~~Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.~~

~~Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~

~~Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.~~

~~Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.~~

~~Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :~~

~~-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;~~

~~-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;~~

~~-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.~~

~~La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.~~

Article L332-15

~~L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.~~

~~Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.~~

~~L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.~~

~~En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.~~

~~L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office~~

Article L441-1

~~Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.~~

Article R123-10-1

~~Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.~~

Article R111-1

~~Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.~~

~~Toutefois :~~

~~a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;~~

~~b) Les dispositions de l'article R. * 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.~~

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.~~

Article R111-3

~~Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.~~

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.~~

Article R111-5

~~Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

~~Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant~~

~~ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a)

a réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b)

a réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de

construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

~~Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.~~

~~L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.~~

~~Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.~~

Article R111-13

~~Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.~~

Article R111-14

~~En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination~~

~~:~~

~~a) favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;~~

~~b) compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;~~

~~e) compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.~~

Article R111-15

~~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.~~

Article R111-21

~~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.~~

Article R111-22

~~Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.~~

Article R111-23

~~Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.~~

Article R111-24

~~La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.~~

Article R123-7

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

~~En zone A peuvent seules être autorisées :~~

~~— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;~~

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

~~Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.~~

~~En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.~~

Article R. 421-12

~~Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :~~

~~a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;~~

~~b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;~~

~~c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;~~

~~d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.~~

Article R421-17

~~Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :~~

~~a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;~~

- b) ~~Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;~~
- c) ~~Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;~~
- d) ~~Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;~~
- e) ~~Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;~~
- f) ~~Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :~~
- ~~- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;~~
 - ~~- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.~~
- ~~Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.~~

Article R421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) ~~Les lotissements :~~

~~- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;~~

~~- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;~~

b) ~~Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;~~

c) ~~La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;~~

d) ~~La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;~~

e) ~~Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;~~

f) ~~Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;~~

g) ~~L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;~~

h) ~~L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;~~

i) ~~L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;~~

j) ~~Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;~~

k) ~~À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.~~

Article R421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;

- ~~- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;~~
- ~~- la création d'un espace public.~~

Article R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) ~~Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;~~
 - b) ~~Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;~~
 - c) ~~L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;~~
 - d) ~~L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - ~~- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;~~
 - ~~- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.~~~~
- ~~Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;~~
- e) ~~Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;~~
 - f) ~~A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;~~
 - g) ~~Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;~~
 - h) ~~Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;~~
 - i) ~~Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;~~
 - j) ~~L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;~~
 - k) ~~Les aires d'accueil des gens du voyage.~~

Article R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) ~~Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;~~
- b) ~~Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;~~

- ~~c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;~~
- ~~d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;~~
- ~~e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.~~

Extraits d'articles du code de la construction et de l'habitation

Article L112-16

~~Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.~~

Extraits d'articles du code du patrimoine

Article L522-5

~~Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.~~

Article L531-14

~~Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.~~

~~Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.~~

~~Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le depositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.~~

~~L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.~~

Article L531-8

~~Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5.~~

~~L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.~~

Article L522-1

~~L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.~~

Article R523-5

~~Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :~~

~~1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;~~

~~2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;~~

~~3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;~~

~~4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².~~

~~Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.~~

Article L621-30

~~Est considéré, pour l'application du présent titre, comme immeuble adossé à un immeuble classé :~~

~~1° Tout immeuble en contact avec un immeuble classé au titre des monuments historiques, en élévation, au sol ou en sous-sol ;~~

~~2° Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé.~~

~~Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument.~~

~~Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut alors être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.~~

~~Les périmètres prévus aux quatrième et cinquième alinéas peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement d'un monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.~~

En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques.

Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre.

Le tracé du périmètre prévu au présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

Extraits d'articles du code pénal

Article 322-2

L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° (Abrogé)

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende

Article 322-3-1

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Extraits d'articles du code forestier

Article L341-1

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article L341-2

Ne constituent pas un défrichement :

1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Article L341-3

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans.

L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :

1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre Ier du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échéancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échéancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue.

Article L341-4

L'autorisation de défrichement fait l'objet, par les soins du bénéficiaire, d'un affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur ainsi qu'à la mairie de situation du terrain. L'affichage a lieu quinze jours au moins avant le début des opérations de défrichement ; il est maintenu à la mairie pendant deux mois et sur le terrain pendant la durée des opérations de défrichement.

En cas d'autorisation tacite, une copie du courrier informant le demandeur que le dossier de sa demande est complet est affichée dans les conditions prévues au premier alinéa.

Le demandeur dépose à la mairie de situation du terrain le plan cadastral des parcelles à défricher, qui peut être consulté pendant la durée des opérations de défrichement. Mention en est faite sur les affiches apposées en mairie et sur le terrain.

Un arrêté du ministre chargé des forêts précise les modalités et les formes de l'affichage.

Extraits d'articles 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.~~

Extraits d'articles du code civil

Article 682

~~Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds deses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.~~