

commune de

**GRAZAC**

**PLU**

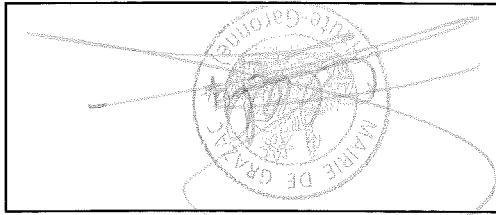
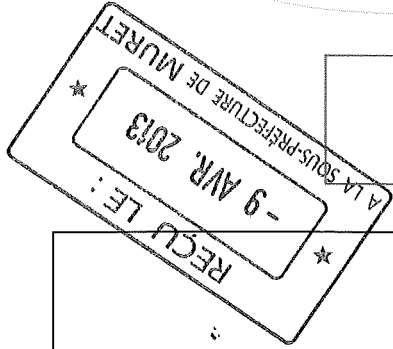
**RÉVISION**

plan local d'urbanisme  
département de la Haute Garonne

. 4.2.

**RÈGLEMENT :  
PARTIE ÉCRITE**

**Approbation**



Prescrite le : ..... 3 Mai 2010  
Projet arrêté le : 26 Jun 2012  
Mise à l'Enquête publique le : 17 Déc 2012  
Approbation le : 05/04/2013

## Dispositions générales

### TITRE I

**Article 1 - CHAMP D'APPLICATION**

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme:
  - R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
  - R.111-4 relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
  - R.111-15 relatif à la préservation de l'environnement,
  - R.111-21 relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains.
2. Les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
3. L'article L421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans une annexe spécifique du Plan Local d'Urbanisme.

**Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé:

- en zones urbaines : U,
- en zones à urbaniser : AU,
- en zones agricoles : A,
- en zones naturelles : N.

Il comporte également les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver concernés par les articles 13, ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et à de l'habitation locale communale. Ces emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du règlement et, sont énumérés sur la "liste des Emplacements Réservés", pièce 4-3 du Règlement.

1. Les zones urbaines, sont:

- la zone UA, dont un secteur UAa,
- la zone UB, dont un secteur UBa,
- la zone UC,

repérées au plan par leurs indices respectifs et délimitées par un tiré.

2. Les zones à urbaniser, sont:

- la zone IAU, dont quatre secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUf,
- la zone 2AU.

3. Les zones agricoles, sont :

- la zone A, avec un secteur de zone Ai .

4. Les zones naturelles et forestières, sont :

- la zone N avec un secteur Nco, un secteur Na, un secteur Ne, un secteur Ni et un secteur Nh.

Ces zones repérées au plan par leurs indices respectifs et délimitées par un tiré.

**Article 4 - ADAPTATIONS MINURES**

1. Par "adaptations minures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations minures.

2. Lorsqu'une construction ou une occupation du sol existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **Article 5 - DISPOSITIONS GENERALES -**

### **1. Reconstruction après sinistre:**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **2. Ouvrages publics et d'intérêt collectif :**

Dans toutes les zones, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

URBAINES - U -  
À URBANISER - AU -  
AGRICOLES - A -  
NATURELLES ET FORESTIÈRES - N -

aux différentes zones

Dispositions applicables

TITRE II

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'ensemble des secteurs anciens de la commune : au village centre proprement dit à vocation principale d'habitation et de services, ainsi qu'aux hameaux "Bernadou", "Rouge", "Martelet", "Bagnos".

La qualité de ces ensembles bâtis dans leurs sites respectifs est à protéger au titre de l'article L123.1.5° du code de l'urbanisme.

Le tissu urbain est dense et continu, les constructions implantées à l'alignement des voies et, moyennes. Le règlement vise à sauvegarder ce caractère urbain existant.

La qualité architecturale devra être préservée, (matériaux, volumes et formes d'ouvertures), l'article 11 le prescrit. Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de cette zone au titre de l'article L123-1-5° 10°.

Sur la place du village, l'îlot situé à l'Est, constitue un secteur UAa pour lequel la règle de hauteur diffère, voir article UA10.

Le site de l'église est recensé par le Service Régional de l'Archéologie au titre de site archéologique.

L'assainissement collectif a commencé par le village centre, puis Bernadou, il couvrira Bagnos.

Les lieux dits Rouge et le Martelet seront assainis par un assainissement autonome.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

### SECTION I = NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicules, agricole.
- 2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UA2.
- 3 Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 Les dépôts de ferraille.
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Rappels**
  - 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
  - 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - 1.3 La démolition de quelque bâtiment que se soit, sur l'ensemble de la zone UA et son secteur UAa sera soumise à autorisation, au titre de l'article L123.1.5° 10°.
  - 1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié de l'église, seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.(cf annexe 4-4 du règlement)
2. **Sont notamment admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :**
  - 2.1 Les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ensemble d'habitations et logements collectifs à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement.
  - 2.2 Cette condition ne s'applique pas au lieu dit Rouge qui ne sera pas desservi par un AC, pour les ensembles d'habitation à vocation de logement social qui pourraient être raccordés à un assainissement non collectif regroupé.

Les constructions à usage :

  - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services

1. **Eau potable**  
 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. **Assainissement**  
 2.1 **Eaux usées et eaux vannes**  
 2.1.1 Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.  
 2.1.2 En l'absence de ce réseau pour les hameaux Rouge et Martelet, et dans l'attente de sa réalisation pour le reste de la zone :  
 - 1° - Le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent P.L.U.  
 Des systèmes compacts autorisés par le code de la santé publique seront admis s'ils satisfont les conditions de surface minimale libre de toute occupation (habitation, couvert végétal...) pour la mise en place des installations de traitement.  
 - 2° - Uniquement pour la réhabilitation des habitations existantes, de 5 pièces principales au plus, des systèmes différents peuvent être admis, conformément à l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif du code de la santé publique.  
 - 3° - Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur, doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.  
 - 4° - Toutefois les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder

**Article UA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.  
 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. C'est le cas sur des parties de la D28E.  
 Les accès directs sur la D28E sont interdits sur deux tronçons de voie. Le premier allant du quartier Rouge jusqu'à l'entrée du village à hauteur de la parcelle 416. Le second, du croisement avec la voie communale n°2 au niveau des écoles jusqu'à la voie du lotissement du château. Tout nouvel accès est également interdit sur la voie communale du village à "Rouge".  
 Le repérage est donné au plan du Règlement graphique.
2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- 2.3 Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du P.L.U à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.  
 2.4 Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions ou opérations qui y sont autorisées.
- et - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :  
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,  
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ( les voies de circulation, réseau eau et incendie) et

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, ou de la marge de recul ou des retraités évoqués à l'article UA6, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux, sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. Au delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées : - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum hors tout

### SEPARATIVES

#### Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1. Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies.
2. Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcelaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue. Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée : création d'un mur de clôture de même facture que ceux existants dans le village, ou hameau.

### PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale au moins égale à :
  - 1 En assainissement collectif :
  2. En assainissement autonome :
  2. En assainissement autonome :
  2. En assainissement autonome :
3. Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.
  - pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

### Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

- 3.2 Réseaux de télécommunication:
  - 3.1. Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
  - 3.2. Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.
- 2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.
  - 2.2. Eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. Electricité - téléphone - télévision - gaz
  - 3.1. Electricité:
    1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale au moins égale à :
    - 1 En assainissement collectif :
    2. En assainissement autonome :
    2. En assainissement autonome :
    2. En assainissement autonome :



au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'exécède pas 8 mètres.  
 (Hors tout : au fatiàge pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)  
 - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

**Article VA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article VA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article VA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière au point le plus bas du terrain naturel avant travaux au pied du mur de la construction.  
 La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière.  
 Il pourra être imposé de s'aligner sur la hauteur des constructions voisines lorsque la construction sera implantée en mitoyenneté, afin d'assurer la continuité des volumes du tissu urbain.  
 Dans le cas d'aménagement, extension d'un bâtiment plus haut que la règle ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.  
 Pour "l'ilot Est de la place du village", secteur Ua la façade donnant sur la place ne devra pas dépasser 4m60 sous sablière.

**Article VA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé. Et en particulier par rapport aux constructions situées de part et d'autre.  
 Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite, "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et piscines ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m<sup>2</sup>.  
 Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les enduits grossiers sont à proscrire.  
 Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place).  
 Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des mitoyens : la hauteur maximale admissible pour les clôtures sur rue sera comprise entre 1,80 et 2,00mètres. En limites latérales la hauteur de clôture en maçonnerie ne devra pas dépasser 50% de la largeur de la parcelle attenante la plus petite.  
 Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues.

**Article VA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, et des logements supplémentaires créés, ainsi qu' en cas de reconstruction volontaire, doit être assuré en dehors des voies publiques ;  
 Pour les constructions nouvelles, reconstructions volontaire et logements supplémentaires, il est exigé 2 places de stationnement par logement.  
 Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.  
 Autres qu'habitations : il est exigé 1 place pour 40m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

**Article VA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

1. **Espaces boisés, classes Alignements d'arbres protégés**  
 Sans objet.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA3 à UA13

**Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**SECTION III  
- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

2. **Autres plantations existantes**  
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**  
Les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage urbain et à son amélioration.

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est à caractère principal d'habitat et d'activités.  
Elle constitue les quartiers au bâti récent, discontinu, de type pavillonnaire en prolongement du village ancien.  
Sur le plateau au Sud du village aux lieux dits "Le Château, Bagnos, La Bourdette", Lafourcade.

Un secteur spécifique est créé :  
- le secteur UBa est créé en extension immédiate du centre village à l'Est, en contrebas sur le coteau. Les règles des hauteurs et de densité diffèrent du reste de la zone pour ne constituer sur ce site qu'une modeste extension.  
Pour permettre un prolongement du tissu urbain ancien continu du village et discontinu en dehors du village, les possibilités d'implantation à l'alignement des voies et de construction en mitoyenneté, sans être imposées, seront admises.

Cette zone va être à terme entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Du bâti intéressant est repéré sur le plan, au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme.

du code de l'urbanisme, des mesures  
de protection sont établies de même type que pour le bâti ancien du village : permis de démolir et respect de l'architecture pour extensions. Il s'agit du Château et du lieu dit Fourcade.  
Ce site du Château est recensé par le Service Régional de l'Archéologie au titre de site archéologique.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité I faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

#### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepôt de véhicule, agricole.
- 1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UB2-2.3-
- 3 Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 Les dépôts de ferraille.
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les démolitions de constructions repérées d'une étoile au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123.1.5 10°. du code de l'urbanisme.

1.4 Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié du château seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf annexe 4-4 du règlement)

**2. Sont notamment admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du**

**sol ci-après :**

- 2.1 Les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, lotissements, ensemble d'habitations et logements collectifs ne seront autorisés que s'ils sont raccordés au réseau public d'assainissement. A condition de respecter les traitements réglementaires en matière d'assainissement autonome dans l'attente du raccordement au réseau collectif dans un délai de deux ans dès la réalisation de celui-ci, conformément à l'article L1331-1 du code de la santé publique, sont autorisées les constructions à usage :
  - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
  - d'équipement collectif,
  - de services et de bureaux,
  - de commerce et d'artisanat.
- 2.3 En outre ces constructions à usage d'activités sont autorisées à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ( les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.
- 2.4 Les aménagements et agrandissements de constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.5 Les installations classées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité at aux constructions ou opérations qui y sont autorisées.
- 2.6 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7 Les constructions en secteur UBa à condition que la hauteur du fatras se trouve en dessous du niveau altimétrique des rez de chaussées des maisons situées en amont + 1mètre.

**SECTION III**

**- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. C'est le cas sur des parties de la D28E.
- Les accès directs sur la D28E sont interdits sur deux tronçons de voie. Le premier allant du quartier Rouge jusqu'à l'entrée du village à hauteur de la parcelle 416. Le second, du croisement avec la voie communale n°2 au niveau des écoles jusqu'à la voie du lotissement du château.
- 3. Voir le repérage au Règlement graphique qui en localise le linéaire.
- Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaisante aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1. Eau potable
  - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2. Assainissement
  - 2.1 Eaux usées et eaux vannes
    - 2.1.1 Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

**Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Pour l'ensemble de la zone, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.
2. Des implantations différentes peuvent être admises :
  - pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur, elles pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
  - dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ou groupements d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

**Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

1. En assainissement collectif : Non réglementé.
2. En assainissement autonome :
  - pour les constructions nouvelles :
  - le projet devra démontrer une surface libre de toute occupation (habitation, couvert végétal, ...) pour la mise en place des installations de traitement. Pour un logement collectif ou autre construction, le pétitionnaire devra justifier le projet par une étude spécifique.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette surface minimum n'est pas requise dans le cas d'aménagement ou extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
3. Exceptions :
  - pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif :
  - pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

**Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

- 2.1.2 En l'absence de ce réseau, dans l'attente de sa réalisation :
  - 1° - Le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU.
  - 2° - Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur, doit être réalisée pour justifier les bases de conception d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
  - 3° - Toutefois les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs, dans le respect des obligations émises par les règles de raccordement définies par le gestionnaire.
- 2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.
- 2.2. **Eaux pluviales.**
  - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. **Electricité - téléphone - télévision - gaz**
  - 3.1. **Electricité :**
    - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
  - 3.2. **Réseaux de télécommunication :**
    - Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

1. Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et groupements après:  
et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation,

## Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé.  
1.1. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite, "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et piscines ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m².  
1.2. Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.  
1.3. En cas d'extension ou de restauration des constructions repérées au plan, au lieux dits le Château, Fourcade, l'architecture originale devra être respectée.  
2. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues. (les capteurs solaires, les toits terrasses enherbés....)  
3. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Elles seront constituées de haies végétales ou d'un mur plein surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudages.  
La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres.  
Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des façades mitoyennes.
- Pour l'ensemble de la zone

## Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux au pied du mur de la construction, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :  
- dans la zone UB : 7 mètres sous panne sablière,  
Pour le secteur UBa : La hauteur du fatrage ne dépassera pas le niveau altimétrique du sol rez de chaussée des constructions situées en amont.  
2. Dans le cas d'aménagement, extension de bâti plus haut que la règle du paragraphe -1- ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.  
3. Les constructions et les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :  
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'exécède pas 8 mètres.  
(Hors tout : au fatrage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)  
2. Dans le secteur UBa, cet article ne s'applique pas.  
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

1. En assainissement collectif :  
1.1 le COS est fixé à : 0,15  
1.2 Dans le secteur UBa ( gites) le COS est fixé à 0,08
- 2 En assainissement autonome, le COS est fixé à : 0,10
3. Constructions à usage d'équipement public : Néant

#### Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

1. **Plantations existantes**  
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**  
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.  
Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et ensembles d'habitations de plus de 5 lots ou logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs d'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations moyennes afin de former un espace d'un seul tenant, ou seront à relier par des piétonniers. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### Article UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

2. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.  
Constructions à usage de commerce: pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.  
3. Equipements hôteliers: 1 place de stationnement par chambre.
4. Constructions à usage d'activités: 1 place de stationnement par poste de travail.  
En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement de véhicules de livraison et de service.
5. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.