



BARRY-D'ISLEMADE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 REGLEMENT ECRIT

- Prescription de la révision N°1 du PLU : 18 juin 2015
- Débat du PADD en Conseil Municipal : 04 octobre 2022
- Arrêt du projet : 29 juin 2023
- Avis PPA : 29 septembre 2023

- Nouveau débat du PADD en Conseil Municipal : 22 avril 2024
- Nouvel Arrêt du projet : 15 juillet 2024
- Enquête publique : du 18 novembre 2024 au 20 décembre 2024
- Approbation de la révision N°1 du PLU : 03 avril 2025

Table des matières

TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	16
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA	18
ZONE UB	28
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES, FORESTIERES	36
ZONE A.....	37
ZONE N	46
LEXIQUE NATIONAL	56

TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BARRY D'ISLEMADE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal sans que cette liste soit limitative :

Article R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-26

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

Article R.111-27

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

1 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU (liste non exhaustive) :

Les zones inondables

La commune de Barry d'Islemaide est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation bassin Aveyron approuvé par arrêté préfectoral le 22 mars 2000. Le périmètre des zones à risques est reporté sur le document graphique ainsi que sur le plan des servitudes.

Son aléa varie en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'urbanisme.

Les périmètres de protection des Monuments Historiques

La commune de Barry d'Islemade est concernée par le classement d'un édifice pour lequel un périmètre de protection de 500 mètres, compté à partir de tous points extérieurs du bâtiment.

La servitude I4

Une ligne à haute tension électrique traverse le territoire, quelques prescriptions s'imposent au droit de son passage.

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

2 - Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- Soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- Soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

3 - Ouvrages techniques nécessaires et liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics et des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure et d'intérêt collectif :

Dans toutes les zones, peut être autorisée : l'édification d'ouvrages techniques, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement :

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

Ces ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics (pylônes, les ouvrages techniques EDF, GDF, RFF, château d'eau, réservoir, antennes...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

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 ou U** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

2 – **Les zones à urbaniser ou AU** : aucune zone à urbaniser n'a été définie dans la présente révision du PLU.

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

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

ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES LE CAS ECHEANT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Aucun emplacement réservé pour voies et ouvrages publics et pour installations d'intérêt général ne figure dans le présent PLU.

2. Les espaces boisés classés

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.

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 à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✕ Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

3. Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)

Le document graphique a identifié ces espaces :

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Des secteurs boisés, herbacés et mixtes,
- Des haies,
- Les zones humides :

Sur la commune de Barry d'Islemade, plusieurs zones humides ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.

Dans ces secteurs, les aménagements autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- ✕ Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.
- ✕ Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- ✕ Tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Pour les haies et boisements : Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue obligatoire pour des nécessités techniques.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies et bois protégés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU "la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron".
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU "la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron".
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU "la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron".

4. Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Il s'agit du petit patrimoine.

Ce patrimoine bâti repéré au document graphique est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme) ;

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite, sauf en cas de péril ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Les travaux doivent préserver les caractéristiques de la construction d'origine notamment en termes de matériaux et de procédés de restauration ; la restauration doit être entreprise dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques de la construction ;

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures, modénatures) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Sur la commune de Barry d'Islemade, un seul élément de patrimoine a été repéré dans les documents graphiques du règlement, il s'agit du pigeonnier situé sur la parcelle N°A615.

ARTICLE 5 – APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME

Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols 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.

Permis de démolir

Dans toutes les zones, les projets de démolition, quel que soit l'état de délabrement de la construction doivent être soumis à permis de démolir.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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 7 -APPLICATION RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE CAS DE REMONTEES DE NAPPES-TOUTES ZONES DU PLU

Dans le cadre d'opérations de construction à usage d'habitation, les pétitionnaires prendront en compte le risque de remontée de nappes dans leur projet, notamment pour les aménagements en sous-sol.

ARTICLE 8 – APPLICATION RELATIVE A LA GESTION DES DECHETS – TOUTES ZONES DU PLU

Les opérations de construction devront prévoir les aménagements nécessaires liés à la collecte des déchets.

ARTICLE 9- DISPOSITIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

1. En matière de restauration de réhabilitation et de transformation d'un bâtiment existant dans secteurs situés en zone protégée

Les toitures

D'une manière générale, les dispositions anciennes de qualité devront être reconduites, conservées et restaurées.

Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des ouvrages de toitures devront être traditionnels (bois, tuiles (canal, plate mécanique, ardoise), mortier de chaux, plomb, cuivre, zinc...).

Les bois neufs mis en œuvre devront respecter les sections et moulurations utilisées aux époques constitutives de l'édifice concerné.

Les bois apparents dans les débords de toits seront peints ou badigeonnés.

-hors secteur protégé : les pentes de toit des constructions principales devront être proche de 35%. Les toits plats pourront être acceptés sur les dépendances mineures.

Les enduits devront avoir une finition talochée ou grattée fin.

Les matériaux de couverture

La tuile canal utilisée aura les caractéristiques suivantes :

Grand moule, longue de 40 à 45 cm, épaisse, comprenant des tuiles de courant et de couvert.

La couleur sera celle des tuiles traditionnelles anciennes du secteur. L'emploi de la tuile de récupération sera privilégié pour le couvert.

L'emploi de la tuile plate, de la tuile mécanique à emboîtement, de l'ardoise peut être maintenu sur les bâtiments dont l'architecture a été originellement conçue pour ce matériau de couverture.

La tuile mécanique à emboîtement, si elle est remplacée, devra s'apparenter dans ses dimensions et ses décors au modèle initial.

Les pentes de toit seront de 30 à 35 %.

Les fenêtres de toit

Ces dispositifs seront placés de préférence sur le versant non vue depuis l'espace public. Sur ce versant, les châssis à tabatière seront de petite dimension (60 x 80 cm), de couleur sombre, encastrés dans la couverture et sans dispositif d'occultation extérieure.

Leurs positionnements devront s'inscrire dans un alignement avec l'axe des baies de la façade.

Les façades

Avant toute intervention de ravalement, une observation des enduits existants, permettra de repérer les caractéristiques de ceux-ci : nature, teinte, aspect, finition et décors peints. La proposition de réfection devra s'appuyer sur ces observations.

Toute intervention (modifications, nouveaux percements,) devra reconduire des dispositions architecturales d'origine et des évolutions de celles-ci au cours des siècles. Les projets

d'aménagement, de modification ou de réhabilitation, devront veiller au respect de ces dispositions architecturales.

Les menuiseries

Les fenêtres et les portes anciennes

La conservation et la réparation des menuiseries anciennes devront être obtenues chaque fois que possible. Dans tous les cas, Les ferrures anciennes sont des éléments à conserver (réutilisation éventuelle).

Après avoir envisagé le maintien des menuiseries existantes par leur confortement au moyen de diverses techniques (pose de joints, remise en jeux par un menuisier, pose de survitrage...), un renouvellement de menuiseries en bois pourra être accepté. Le dessin et la dimension des petits bois seront identiques aux menuiseries types d'édifices comparables.

Dans tous les autres cas, les menuiseries devront être adaptées à la forme de la baie ainsi qu'aux caractères de construction de l'édifice.

Le matériau pour l'ensemble des menuiseries est le bois. Le fer et l'aluminium peuvent être autorisés selon le type d'édifices comparables.

Des contrevents extérieurs en bois, conformes aux modèles traditionnels, peuvent être ajoutés pour une meilleure isolation et protection. Des volets intérieurs peuvent également être ajoutés.

Pour les maisons neuves, (également en secteur protégé où des évolutions ont été adoptées), la couleur de l'ensemble des menuiseries primera sur le choix des matériaux utilisés, dans la mesure où cette couleur correspond à une teinte de la palette annexée au PLU.

La serrurerie et les ferrures

La conservation, la restauration des grilles et des garde-corps anciens devront être obtenues chaque fois que possible.

Les nouveaux éléments de serrurerie, grilles de défense, barre d'appui, garde-corps, devront être adaptés à la forme de la baie, aux caractères et au style de l'édifice.

Performances énergétiques

L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens est proscrite.

La composition architecturale, le décor, les modénatures doivent rester complètement apparents.

La stabilité des maçonneries anciennes devra être préservée.

Les projets de performance énergétique doivent être conçus avec la même rigueur que dans le secteur protégé. Les décors originels devront être obligatoirement conservés.

2. Pour les constructions neuves dans toutes les autres zones urbaines ou à urbaniser

De manière générale, les constructions nouvelles respecteront les règles suivantes :

- Les volumes seront compacts simples, plus longs que larges.
- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles en terre cuite type grand moule couvrant galbé, dans le ton des tuiles traditionnelles du secteur.
- Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive.
- Les chevrons formeront une saillie de 0,50 m minimum.
- Les chéneaux et les descentes seront en zinc.
- Les châssis vitrés en toiture, versant donnant sur l'espace public, seront environ de 60 cm x 80 cm.
- Les percements auront des proportions verticales.
- Les menuiseries seront à minima équipées de volets battant. Elles seront en bois et éventuellement en aluminium pour les portes fenêtres et les baies côté jardin. L'ensemble (fenêtres, volets, portes et portail) sera peint dans un ton neutre à l'exclusion du blanc pur et des vernis.
- Les façades seront enduites au mortier, dans la teinte des terres de la région.
- Les baies recevront un rechampi de 18 cm de finition lissée à la truelle, formant encadrement décoratif.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. La construction d'un mur, enduit sur les deux faces, en harmonie avec la façade, couronné de briques foraines ou surmonté de tuiles canal peut être réalisé. D'une hauteur de 40 à 60 cm, ce mur sera éventuellement surmonté d'un grillage, agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers...) avec portail bois ou fer.

Performances énergétiques

Le projet de panneaux photovoltaïques doit être élaboré en tenant compte des modalités de pose et des enjeux d'impact par rapport à l'environnement immédiat.

Un tel dispositif est susceptible d'être accepté, sous réserves que, pour être non visible depuis l'espace public les panneaux soient :

- Placés convenablement sur une couverture secondaire (appentis, garage, pergola) et non sur le toit principal de la construction.
- Posés en bande horizontale, sur une rangée, en pied de versant de façon à préserver l'expression du pan de toiture en tuiles.
- Les éléments de structure devront avoir une finition noir mat et anti-reflet.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite, en bois ou enherbés sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.

3. Pour les constructions en dehors du secteur protégé

Toitures

-Les tuiles seront de couleur terre cuite ou rouge vieillie.

Performances énergétiques

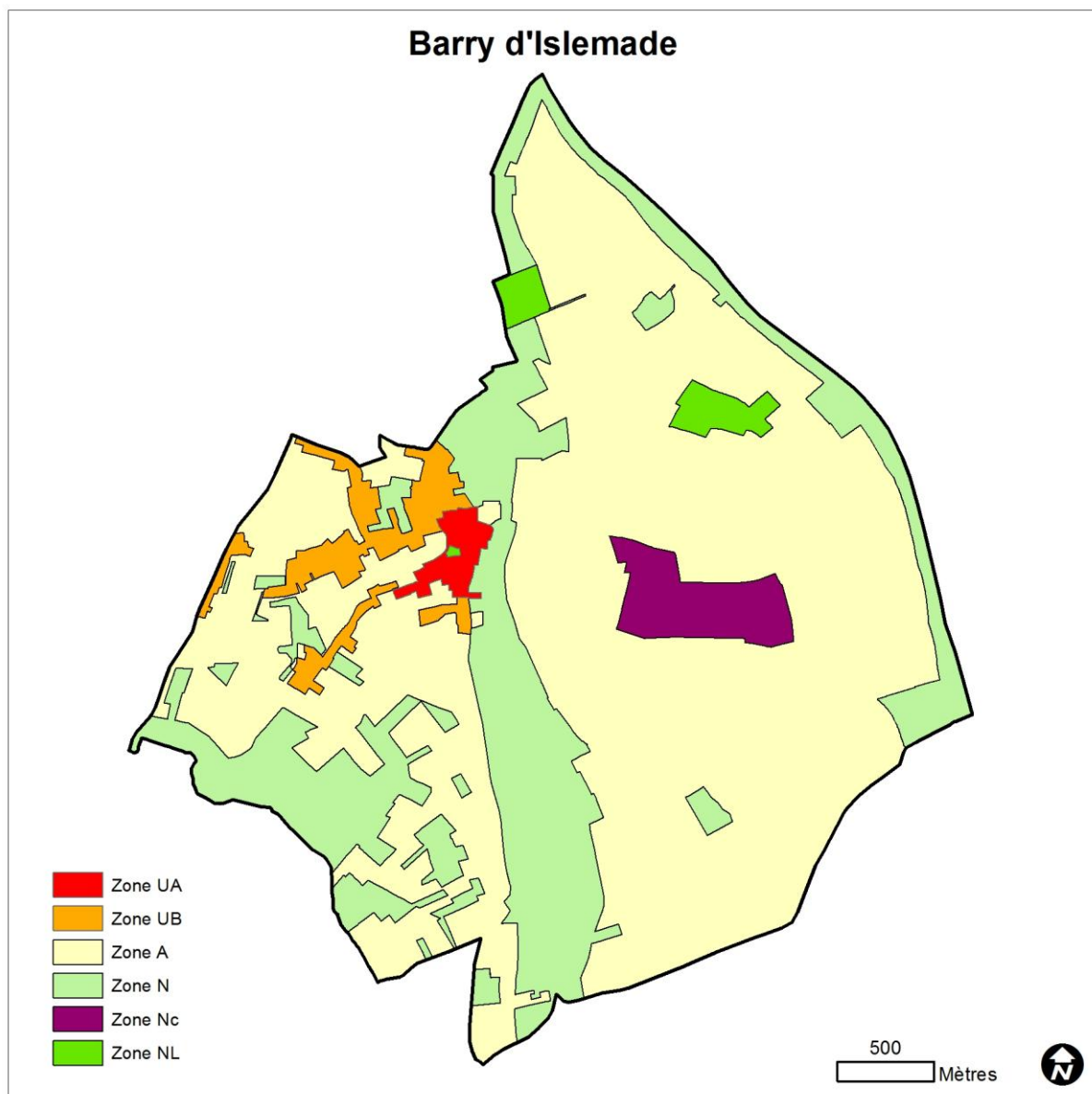
Panneaux solaires : les panneaux solaires seront posés prioritairement sur des bâtiments annexes, pour ne pas dénaturer les sites.

Lorsqu'aucune dépendance ne peut recevoir de panneaux, un agencement sera réalisé en bande horizontale, sur une rangée en pied de versant posés tout en bas de pente, et si possible non visible depuis l'espace public.

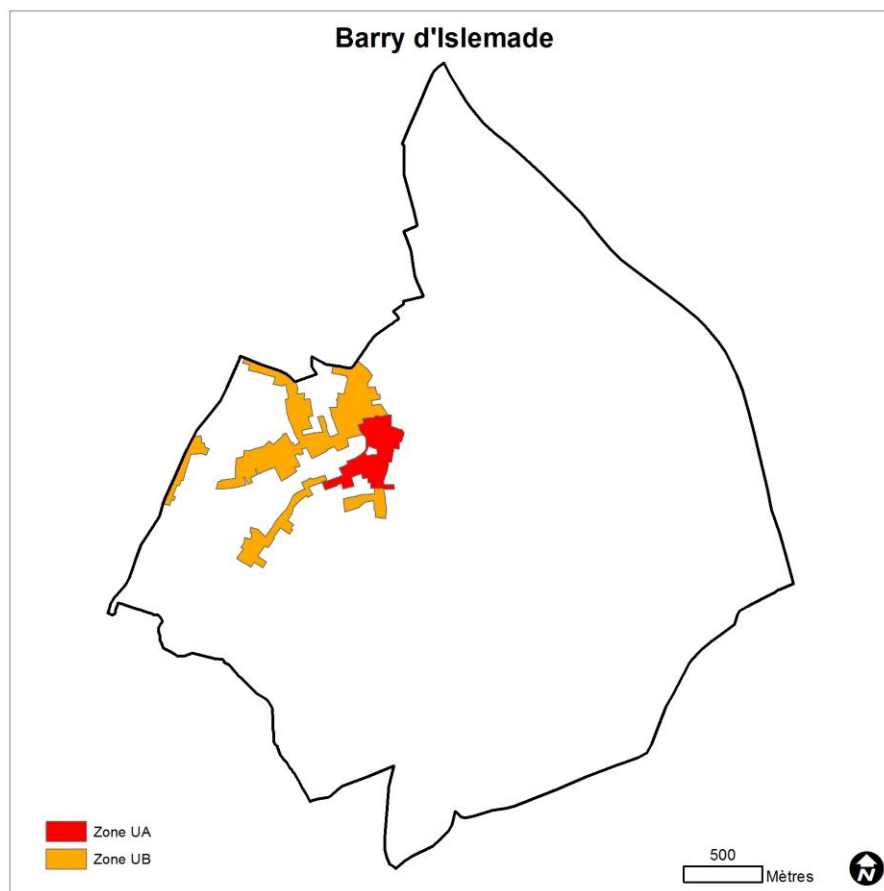
Restauration de bâtiments

Les bâtiments présentant encore quelques dispositions architecturales traditionnelles doivent pouvoir être réhabilités. Leurs restaurations pourraient être envisagées en s'appuyant sur les règles applicables à tous les bâtiments remarquables.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond la partie centrale de la commune. Cette zone est destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités compatibles avec l'habitat.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts et industrie
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés.
4. Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. Aux abords des corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres :
 - du lit du fossé ou du cours d'eauOu
 - du corridor (haie...).

UA2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
2. Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le

voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
4. L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux visent à l'amélioration des normes de confort et ne génèrent pas une activité polluante.
5. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

a. Les constructions principales devront avoir une façade implantée :

- À l'alignement actuel ou futur des voies et emprises du domaine public, dans le cas d'aménagement d'immeubles existants,
- En respectant un recul compris entre 3 m et 7 m par rapport aux voies du domaine public pour les nouvelles constructions.

b. Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

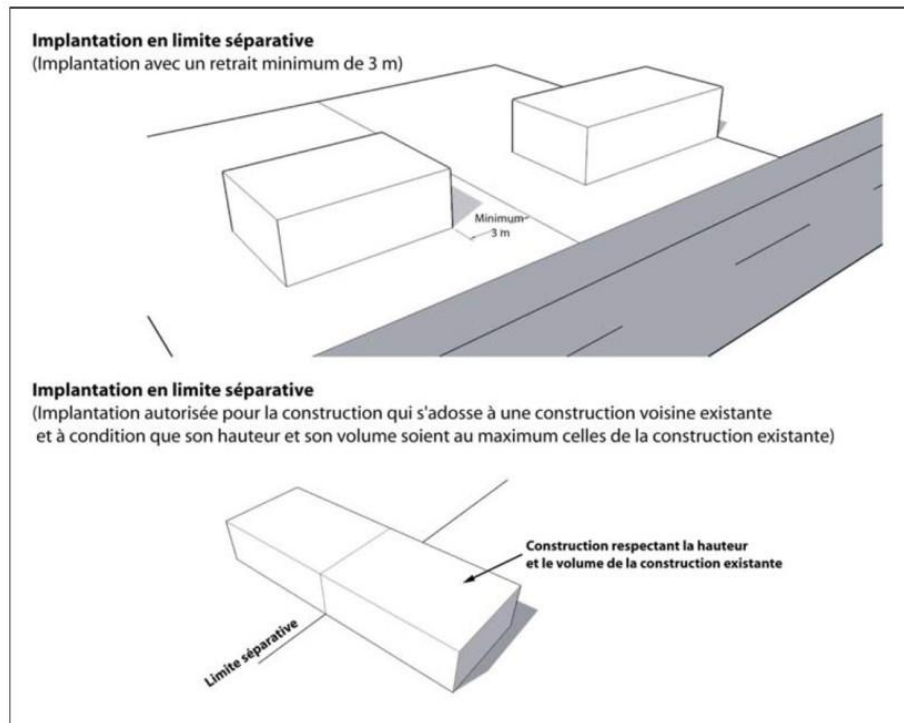
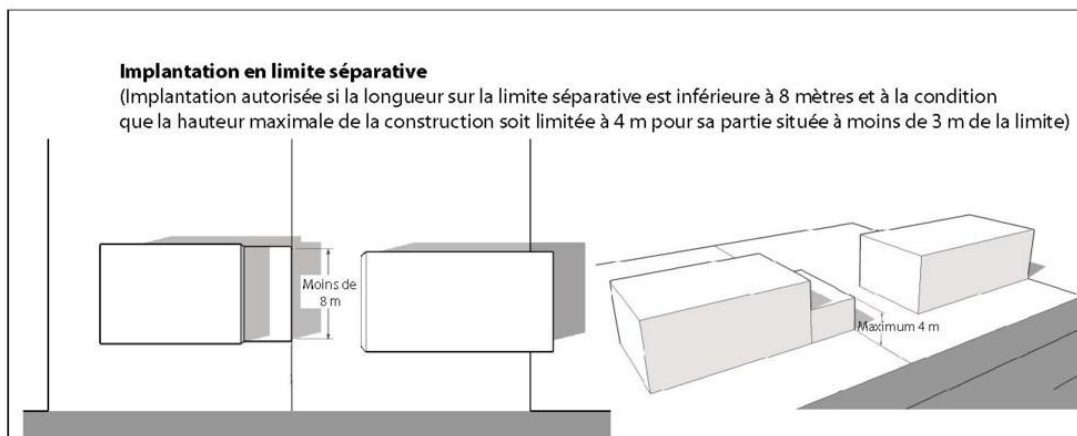
2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

a. Par rapport aux limites latérales :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

-Soit sur une des deux limites séparatives

-Soit en retrait de la limite séparative (à condition que la distance comprise entre la limite non bâtie et la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m).



b. Des implantations autres seront autorisées :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

3- Emprise au sol :

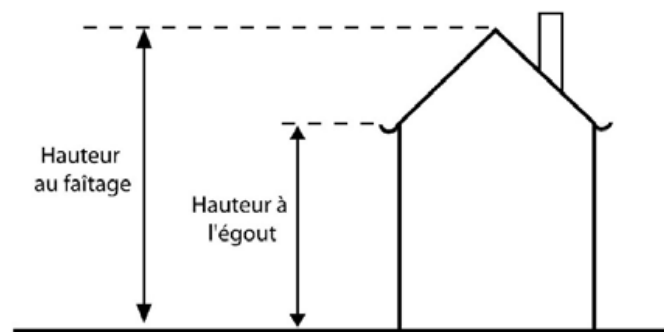
L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 80 % du terrain.

4- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) soit 8 m au faîtage. Elle doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.



Des hauteurs différentes seront admises

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les caractéristiques architecturales :

a. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

b. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

L'amélioration thermique du bâti doit prendre en compte la qualité architecturale. Les isolations par l'extérieur ne doivent ni faire disparaître les décors originels, ni détruire les alignements de façades. La qualité thermique des murs de briques de terre (crues ou cuites) doit être prise en compte. Le maintien en bon état de ces murs exige de choisir avec attention les matériaux qui les recouvrent.

c. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

d. Les façades

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Seuls les matériaux comme la pierre, la brique traditionnelle ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois sont autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.

Les extensions ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien, elles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

e. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

f. Les toitures

La pente de toiture devra être proche de 35%.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les tuiles de toute couleur (noire, bleue, ...) sont interdites.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette disposition.

g. Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 m de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.

L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

h. Les annexes

Elles (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

i. Autres dispositions qui s'imposent en zone UA pour les constructions neuves :

Couverture

La couverture sera réalisée en tuiles canal vieillies pour le couvrement (à l'exclusion de tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les châssis vitrés en toiture, versant donnant sur l'espace public, ne devront pas excéder environ 60 cm x 80 cm.

Débords

Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive.

Les chevrons formeront une saillie de 0,50 cm minimum.

Corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée au minimum de 3 rangs de briques foraines (à l'exclusion de génoises préfabriquées).

Encadrements

Les encadrements seront traités avec finition à l'aide d'un badigeon, sur une largeur de 18 cm.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sable de carrière locale dans la teinte des terres de la région, aspect de finition brossé ou gratté au chant de la truelle au moment de la prise.

Le blanc pur sera exclu.

Menuiseries

Les menuiseries de proportions verticales, seront réalisées en bois peint.

Elles seront composées de 2, 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail.

Chaque carreau sera plus haut que large.

Peintures

Les menuiseries seront peintes dans une même teinte, à l'exclusion du blanc pur, des vernis et des lasures.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite, en bois ou enherbées sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.

2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant, le cas échéant, au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1- **Les plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle ;
- 2- **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

UA7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

	Nombre d'emplacements
Habitat	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² d'emprise au sol

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- En habitat collectif : 1.50m² par logement
- En établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves
- En établissements sportifs : 1 place pour 3 places de voiture
- Sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- Pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

III- Equipement et réseaux

UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles devront se conformer aux règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter 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 ;

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Toutes constructions, installations, surfaces imperméables nouvelles (toiture, terrasse, voirie, parking etc.) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales. Les solutions

permettant l'absence de rejet, adaptée à l'opération et à la nature du terrain, seront privilégiées.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Des règles différentes sont imposées selon la taille du projet (projet individuel ou opération d'ensemble).

4 - Réseaux divers

a. Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

b. Télécommunication

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs situés en continuité de la zone centrale de la commune et aux extensions urbaines situées le long des axes routiers.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts et industrie
3. Les utilisations du sol suivantes : les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés.
4. Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
6. Aux abords des corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres :
 - du lit du fossé ou du cours d'eauOu
 - du corridor (haie...).

UB2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
2. Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément) à condition qu'ils soient limités au strict minimum.
4. 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 ;
5. Aux abords des corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
 - ✖ Seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✖ Pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas d'extension.

UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait compris entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte et emprises du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet ;
- En raison de la topographie des lieux et de la forme de la parcelle.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les nouvelles constructions seront implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives (avec une hauteur de bâti limitée à 4 m)
- Soit en retrait de la limite séparative (à condition que la distance comprise entre la limite non bâtie et la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m)

Les annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 m pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

3- L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.

Les piscines enterrées de 60 cm et plus ainsi que les terrasses sont comptées dans cette emprise au sol.

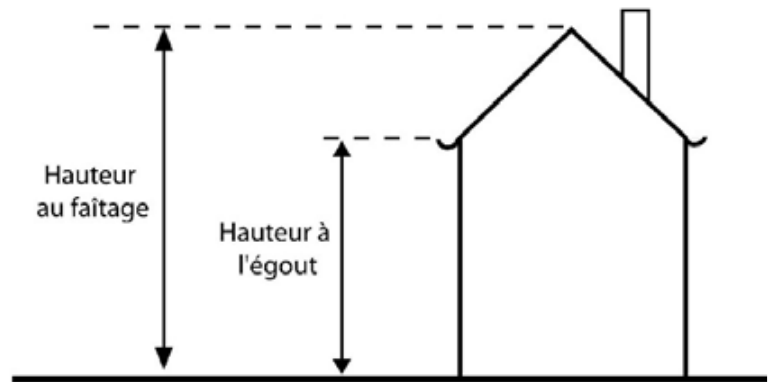
Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

4- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) soit 8 m au faîtage. Elle doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.



UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les caractéristiques architecturales :

a. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

b. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application du L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux

renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

c. Les façades et toitures

Les façades

Les couleurs des enduits de façades, en dehors des matériaux naturels, devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région, permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs vives sont proscrites. Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades...).

Les tuiles de couleur (noire, bleue, ...) sont interdites.

× Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

× Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

d. Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 0,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m. tout compris (maçonnerie et haie)

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

Afin de permettre l'entretien des principaux fossés, les nouvelles clôtures doivent être édifiées avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'axe desdits fossés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

e. Les annexes

Elles (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

2- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

UB7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

	Nombre d'emplacements
Habitat	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² d'emprise au sol

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- en habitat collectif : 1.50m² par logement
- en établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves
- en établissements sportifs : 1 place pour 3 places de voiture
- sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

III- Equipement et réseaux

UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter 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 ;

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

UB9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, notamment en termes de débit et de capacité pour la lutte contre les incendies. A défaut de débit suffisant pour la lutte contre l'incendie, un dispositif compensatoire pourra être mis en œuvre (bâche de stockage, réserve d'eau...).

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111.2 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes sanitaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes constructions, installations, surfaces imperméables nouvelles (toiture, terrasse, voirie, parking etc.) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales. Les solutions permettant l'absence de rejet, adaptée à l'opération et à la nature du terrain, seront privilégiées.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Des règles différentes sont imposées selon la taille du projet (projet individuel ou opération d'ensemble).

4 - Réseaux divers

a. Electricité

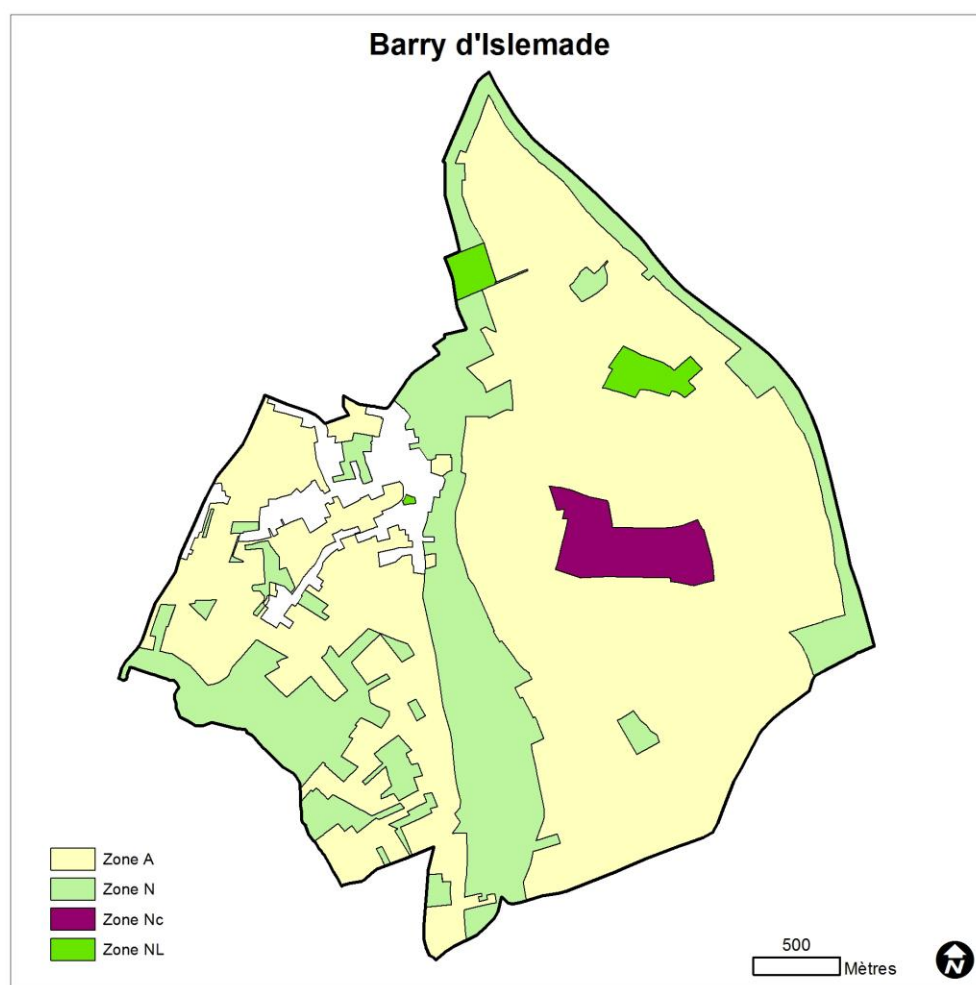
La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

b. Télécommunication

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES, FORESTIERES



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

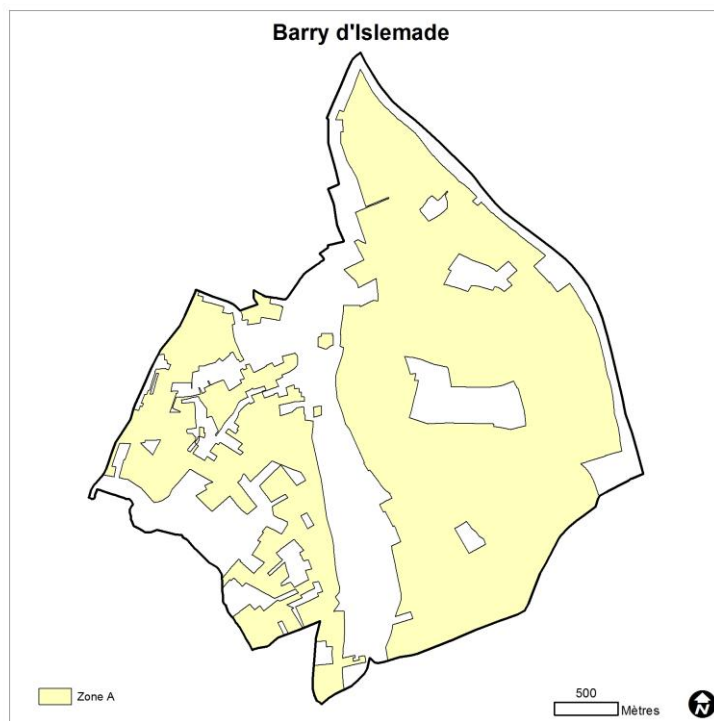
Les zones A sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, le document graphique a délimité **la zone exposée aux crues** du Tarn et de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes pourraient être autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation Bassin du Tarn** et le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

La zone A inclut avec une trame spécifique une Zone Humide du SDAGE.



I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1- Dans les zones humides :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement y compris les abris pour animaux, les serres, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

2- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

1 - En zone A sont autorisés :

- a. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant agricole, les installations nécessaires au stockage ;
- b. L'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- c. 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- d. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).
- e. 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.
- * Les extensions dont l'emprise au sol maximale est de 40% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation.

- ✖ Les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✖ Les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.
Les annexes et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- f. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, sont admis uniquement :
- ✖ Les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue,
 - ✖ Pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas d'extension.
- g. Toute installation ou bâtiment pour abris d'animaux à des fins d'élevage sous les conditions cumulatives suivantes : ne pas porter atteinte à l'équilibre biologique et hydraulique de la zone, se situer à plus de 250 m de toute habitation, et que les déchets et résidus produits par les installations soient stockés dans des conditions ne présentant pas de risques de pollution (prévention des envols, infiltrations dans le sol, odeurs) pour les populations avoisinantes et l'environnement.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en respectant :

- ✖ Un retrait de 7 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- ✖ Un retrait de 15 m minimum par rapport aux axes des routes départementales.

Une implantation différente peut être admise :

- ✖ Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics;
- ✖ Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ✖ Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) pour permettre le passage d'engins de curage.

Une implantation différente peut être admise :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et l'égout du toit).

4- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- ✖ La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à la ligne de faîtage du bâtiment.
- ✖ La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 m depuis le terrain naturel avant travaux, jusqu'à la ligne de faîtage du bâtiment.

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...)

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes...) peuvent avoir des hauteurs supérieures.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Sont interdits :

- ✖ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✖ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Les façades

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Les façades seront soit :

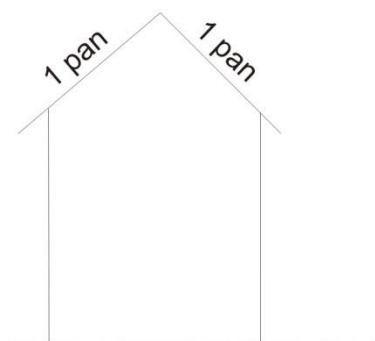
- De type enduits conformément aux teintes locales,
- De type bois,
- De type bardage métallique de couleur conforme aux teintes locales.

b- Toitures

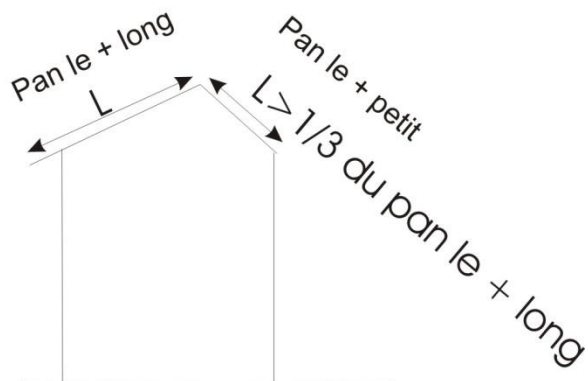
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum $1/3$ et $2/3$.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Illustrations de la règle

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

Les tuiles de couleur (noire, bleue, ...) sont interdites.

c- Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d' une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m tout compris (maçonnerie et haie)

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

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront permettre le passage de la faune.

3- Les constructions à usage d'habitation

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

La toiture du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur tuile exclusivement. Les tuiles de couleur (noire, bleue, ...) sont interdites.

c – Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- ✱ Soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à clairevoie.
- ✱ Soit par un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront permettre le passage de la faune.

A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

2- Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de stationnement et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

A7 : Stationnement

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

III- Equipement et réseaux

A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter 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 ;

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111.2 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes sanitaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Toutes constructions, installations, surfaces imperméables nouvelles (toiture, terrasse, voirie, parking etc.) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales. Les solutions permettant l'absence de rejet, adaptée à l'opération et à la nature du terrain, seront privilégiées.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Des règles différentes sont imposées selon la taille du projet (projet individuel ou opération d'ensemble).

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune.

Ces secteurs de la commune, équipés ou non, sont protégés en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
-

La zone N inclut avec une trame spécifique les zones humides du SDAGE.

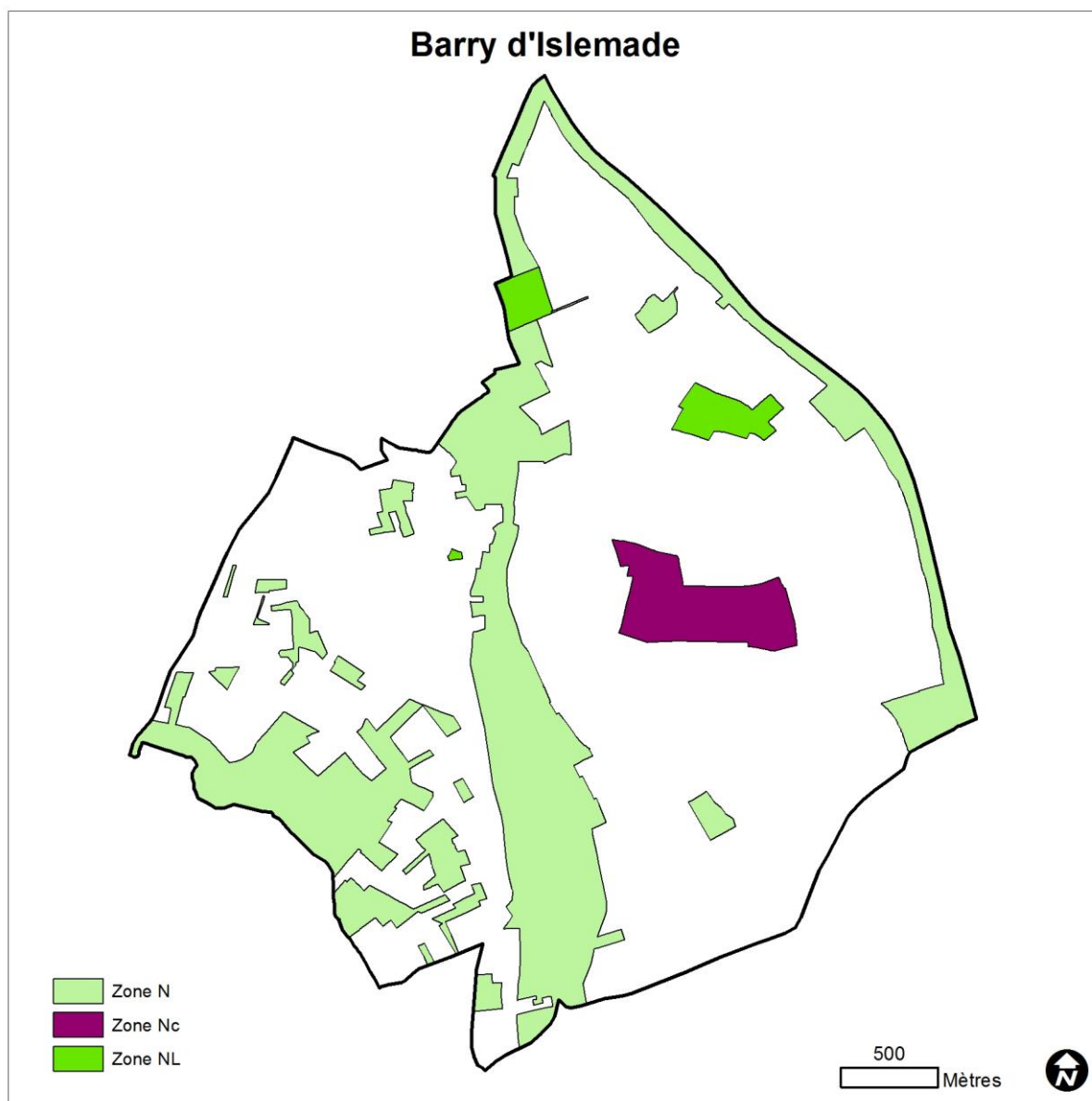
Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver des immeubles mentionnés au plan graphique. Ils sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'urbanisme.

Une zone **NL** qui a vocation à accueillir des aménagements liés aux activités de loisirs sur les sites des lacs, anciennes gravières réhabilitées.

Une zone **Nc** correspond aux sites d'extraction de gravières.

*La zone est concernée par les **Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.***



I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

- 1- Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés.

- 2- Dans les zones humides repérées sur le document graphique :

Toute occupation, ou utilisation du sol, toute construction (hangar, bâtiment de stockage, abris pour animaux) ainsi que tout aménagement, est strictement interdit.

- 3- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article N2.

N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

1 - En zone N sont autorisés :

- a. Les constructions et installations nécessaires à des équipements 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.
- b. 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.
 - ✖ Les extensions avec une surface de plancher maximale de 40% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation.
 - ✖ Les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✖ Les annexes (garages, abris de jardin) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

Les annexes et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- c. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- ✕ L'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation.
- ✕ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✕ Les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.

d. Le changement de destination des bâtiments existants repérés dans les documents graphiques.

2-En zone NL sont autorisés uniquement :

- Les aménagements légers de loisirs (accrobranches, parcours santé, chemins piétons, VTT ou cyclables, aires de jeux, aires de pique-nique) les installations et constructions bois démontables, modulables, ainsi que les annexes et locaux techniques (sanitaire) sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone.

3- En zone Nc sont autorisés les aménagements liés à l'extraction de matériaux de type gravières, l'exploitation et l'ouverture de carrières ainsi que les constructions techniques, hors habitation, nécessaires à l'activité extractive.

N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

En secteur N :

Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

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 qu'il y ait ou non changement de destination ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,) pourront être implantées librement.
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

En zone N :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- ✕ Soit en limite séparative latérale.
- ✕ Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantées librement.

3. Emprise au sol :

Non règlementé.

4. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,) pourront avoir des hauteurs supérieures.

Dans le seul secteur N :

- a. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.
- b. La hauteur des constructions ne devra pas excéder :
 - ✕ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
 - ✕ 7 mètres pour les autres constructions.
- c. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole (silos, cuves...).
- d. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur initiale.

N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Les façades

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Les façades seront soit :

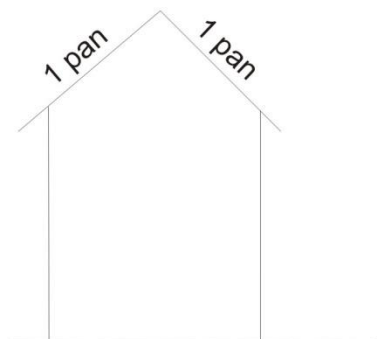
- De type enduits conformément aux teintes locales,
- De type bois,
- De type bardage métallique de couleur conforme aux teintes locales

b- Toitures

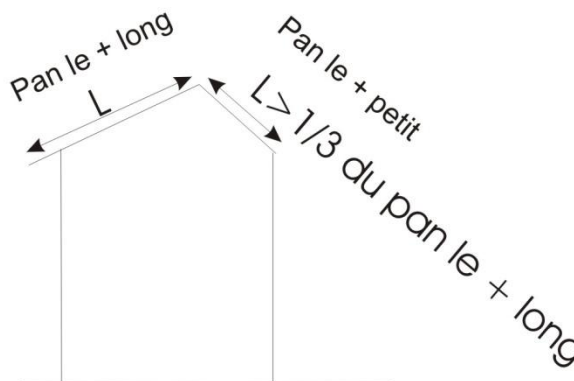
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture inférieure à 40%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Illustrations de la règle

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs. Les tuiles de couleur (noire, bleue,...) sont interdites.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

c- Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m tout compris (maçonnerie et haie).

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

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

3. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation et autres

a- Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

b- Les toitures

** Les toitures traditionnelles*

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes locales (couleur vieille tuile).

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

~~* Les toitures contemporaines~~

~~Les toitures terrasses sont admises.~~

c- Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Afin de permettre l'entretien des principaux fossés, les nouvelles clôtures doivent être édifiées avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'axe desdits fossés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique (15 m à partir du lit), les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

d- Les annexes

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

N7 : Stationnement

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

III- Equipement et réseaux

N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès et voies

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter 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 ;

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

N9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111.2 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes sanitaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Toutes constructions, installations, surfaces imperméables nouvelles (toiture, terrasse, voirie, parking etc.) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales. Les solutions permettant l'absence de rejet, adaptée à l'opération et à la nature du terrain, seront privilégiées.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle.

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LEXIQUE NATIONAL

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;*
- soit de l'absence de toiture ;*
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.*

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les

monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature

très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.