

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} MODIFICATION

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Donneville

4.1

Règlement écrit



Dossier d'Enquête Publique

PLU approuvé le : 16 mars 2017

1^{ère} modification approuvée le :

Sicoval
Le Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Donneville

Mairie de Donneville

Place du Languedoc 31450 DONNEVILLE
Tel: 05 61 81 96 60 - e-mail : accueil@donneville.fr

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est conformément établi aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvertes par le plan.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent applicables :

1- Le Règlement National d'Urbanisme RNU (les articles d'ordre public)

- R.111-2 relatif à la sécurité et la salubrité publique ;
- R.111-4, relatif à la conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- R.111-26, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R.111-27 relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine naturel et urbain.

2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) mentionnées en annexe et / ou reportées sur le document graphique : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

3- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en huit zones :

1- Les zones Urbaines :

UA : Zone urbaine correspondant au centre ancien. Il est souhaitable, dans ce secteur, de faciliter l'aménagement ou la transformation des *bâtiments** existants tout en veillant à préserver la qualité architecturale et paysagère.

La zone UA contient un sous-secteur UAa correspondant au secteur « Moulin », pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) cadre les conditions d'urbanisation. Une OAP a été définie également pour le secteur « Bataille » qui correspond au sous-secteur UAb.

UB : Zone urbaine correspondant à l'extension du centre ancien. Elle est constituée de zones résidentielles dans lesquelles pourront s'implanter des activités artisanales et / ou commerciales, dans la mesure où ces dernières seront compatibles avec la vocation dominante d'habitat. Une partie du secteur UB est concernée par la zone inondable de l'Hers Mort et du ruisseau des Rosiers. Une OAP a été définie pour le secteur « Canal ».

UC : Zone urbaine correspondant à un tissu pavillonnaire peu dense car plus ancien, développé en secteur de coteaux, éloignée du centre, induisant un impact paysager important. Le règlement de zone vise à préserver le caractère du tissu existant et la bonne insertion des *constructions** dans le site, tout en permettant une densification maîtrisée. Une partie de la zone UC, traversée par le ruisseau des Rosiers, affluent de l'Hers est concernée par la zone inondable.

UF : Zone urbaine dédiée à l'activité artisanale. Ce secteur est concerné par la zone inondable du ruisseau des Rosiers.

2- Les Zones à Urbaniser :

AU2 « Fontbazi » : Zone à caractère naturel et agricole enclavée pour partie entre ilots urbanisés, bénéficiant à sa périphérie des réseaux en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles *constructions**. Ce secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (phase I « Fontbazi ») qui permet de définir les principes d'aménagement essentiels.

AU0 « Fontbazi » : Zone à caractère naturel et agricole fermée à l'urbanisation qui bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation car il s'agit de la phase II « Fontbazi ».

3- La Zone Agricole :

A : Zone naturelle à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone contient un sous-secteur Aa frappé d'inconstructibilité totale afin de préserver les covisibilités en lien avec la zone sensible du Canal du Midi.

Ce secteur est concerné par la zone inondable de l'Hers Mort et le ruisseau des Rosiers.

4- La Zone Naturelle :

N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone contient un sous-secteur NL, à vocation de sport, de loisirs et d'espace vert.

Cette zone est concernée par la zone inondable de l'Hers Mort et du ruisseau des Rosiers.

Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- Les **emplacements réservés*** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations et *bâtiments** d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,

- Les **Espaces Boisés Classés*** (EBC) au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme ou haies à conserver. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il permet la reconstitution de la continuité des haies par des plantations de nature équivalente à l'existant. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

- Les **éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone 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 (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

La reconstruction des *bâtiments** à l'identique est autorisée, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 7 – CLÔTURES

Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2008, l'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération en date du 13 juin 2008, le Conseil Municipal a institué, sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalablement à tout travaux ayant pour objet la démolition ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

ARTICLE 9 – CARAVANES

Elles sont soumises à l'application des articles R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

ARTICLE 11 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du **xx/xx/2016** la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 12 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les *bâtiments** à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

ARTICLE 13 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT ET AUX BÂTIMENTS NEUFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS

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

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

Conformément au Code de la *Construction** et de l'Habitation, lorsque les *bâtiments** neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces *bâtiments** doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les *bâtiments** à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5 % de la *surface de plancher**.

ARTICLE 14 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les *constructions** neuves et les aménagements devront satisfaire, le cas échéant, aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 15 - Eléments du paysage et du patrimoine

Au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le moulin, parcelle 31 section AB
Bâtisse – chai, parcelle 8 section AC

TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les *constructions** à *destination** industrielle ;
- Les *constructions** à *destination** agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol**, non liés à une opération autorisée ;
- Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Toute *construction** située à l'intérieur d'un périmètre de « *zone non aedificandi** » délimité sur le règlement graphique.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, il est exigé, pour les opérations de *construction** générant plus de 700 m² de surfaces de plancher à *destination** d'habitation, l'affectation d'un minimum de 10 % des logements en logements locatifs sociaux. Pour les opérations d'aménagement générant strictement plus de 12 lots, il est exigé 10 % de *logements en accession à prix abordable tels que définis dans le PLH** ;
- Dans le secteur UAa, les *constructions** ne sont autorisées que si elles sont édifiées en compatibilité avec les objectifs déterminés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Moulin » ;
- Dans le secteur UAb, les *constructions** ne sont autorisées que si elles sont édifiées en compatibilité avec les objectifs déterminés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Bataille » ;
- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE*)* soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de *constructions** destinées à l'habitat ;
- Les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;

- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

Le long des voies départementales, les *accès** sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Toute création d'*accès** sur la RD813 est interdit.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute *construction** ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1 Eaux usées domestiques et assimilées domestiques* :

Toute *construction** ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2-2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-3 Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Règle générale :

La construction de *bâtiments** à l'*alignement** des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer, est obligatoire pour tous ses niveaux. Lorsque le bâtiment créé n'occupe pas toute la façade sur voie, il est obligatoire de réaliser, en complément un muret maçonné afin d'assurer la continuité bâtie.

Cas particuliers :

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite d'emprise**.

- Dans le secteur UAa :

L'implantation des *constructions** devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Moulin », lorsqu'elle le prévoit (« implantations des façades » figurées sur cette OAP) : en recul de 3 mètres maximum de la route départementale ou à l'*alignement** de la voie de desserte interne à créer.

Pour le reste du secteur UAa, les *constructions** doivent être implantées à l'*alignement** ou être en *retrait** d'au moins 5 mètres.

- Dans le secteur UAb :

L'implantation des *constructions** devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Bataille », lorsqu'elle le prévoit (« bande d'implantation des façades principales »).

Pour le reste du secteur UAb, les *constructions** doivent être implantées à l'*alignement** ou être en *retrait** d'au moins 5 mètres.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Des reculs de 3 m maximum ou des avancées de 1 m maximum par rapport à l'*alignement** sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent, etc.

- Lorsque les *constructions** voisines existantes ont une implantation différente, elles pourront s'aligner avec l'une ou l'autre.

- Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité à partir des voies.

- A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (escalier, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une *saillie** maximum de 1 m par rapport à la *construction**.

- Les annexes* (hormis les piscines) peuvent s'implanter, soit à l'*alignement**, soit avec un *retrait** de 2 m minimum.

- Pour les *constructions** existantes, dans le cas d'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum sur les voies et *emprises publiques** est autorisée, si la

largeur de l'emprise de la voie publique le permet, et sous réserve des dispositions du règlement de voirie.

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite d'emprise**.

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

1- Règle générale :

- Dans une bande de 10 m comptée à partir de l'*alignement**, les *constructions** doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sauf si la longueur de la parcelle excède 10 m ou sauf si l'unité foncière donne sur plusieurs voies. Dans ce cas la *construction** nouvelle devra être accolée à au moins une des deux limites. Dans le cas où la *construction** ne s'implante que sur une limite, la distance entre la *construction** et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

- Au-delà de la bande des 10 m, les *constructions** doivent être édifiées soit à la *limite séparative** soit à une distance des *limites séparatives** d'au moins 3 m.

Cas particuliers :

- Dans le cas où une haie classée *EBC** se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions** doivent respecter un *retrait** minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative. Toutefois, les annexes peuvent respecter un *retrait** minimum de 3 mètres.

Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant.

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du intérieur du bassin.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Les *annexes** (hormis les piscines non couvertes) peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un *retrait** de 2 m minimum.

Dans le cas de lotissement, ou de celui de la *construction**, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

En cas de pluralité de *constructions** sur une même *unité foncière**, les *constructions** édifiées doivent être accolées les unes aux autres.

Pour les secteurs couverts par une OAP (« Bataille » et « Moulin »), cet article est non réglementé.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Toute architecture typique et étrangère à la région est interdite ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux métalliques...)

Les installations diverses telles qu'antennes, paraboles, paratonnerre, etc., seront implantées dans un souci d'esthétique dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques, etc.), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les installations collectives sont limitées à une antenne et / ou parabole par bâtiment.

Les *constructions** devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux *constructions** devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de *constructions** en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m de hauteur.

2-Règles relatives aux bâtiments* existants

- les constructions en pierres ou briques apparentes :

La pierre ou la brique foraine doit rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit est alors possible. Il doit être exécuté « à plat », en mortier coloré d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.

- les constructions enduites et les façades :

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les percements :

Les baies existantes dont l'usage a été abandonné et qui se trouvent maçonnées devront être dégagées pour marquer leur existence et rebouchées si nécessaire à nouveau d'une maçonnerie enduite en *retrait** du nu extérieur du mur. Les encadrements existants doivent être rejointoyés soigneusement et l'enduit utilisé doit être de la même couleur que celle des joints.

Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade, et seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les vitrines de commerce.

- les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune *saillie** permanente sur l'*alignement**.

La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mise en valeur.

Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez-de-chaussée ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.

Lorsqu'une vitrine doit être percée en façade de plusieurs immeubles mitoyens, cette dernière doit être contrainte dans la façade de chaque édifice. Elle peut être plus large que haute.

Les vitrines devront être disposées en *retrait** des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir à la « française » et doivent être en bois.

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.

Les volets doivent être en bois peints uniformément d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement et comporter deux battants.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doit être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment, et être choisie dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

Les portes d'accès aux *bâtiments** doivent rester à l'état initial ou être refaites à l'identique, mais peuvent comporter des impostes vitrées.

La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- l'intérêt architectural de l'immeuble n'est pas remis en cause par la suppression d'éléments constitutifs de la façade,
- la couleur soit choisie dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

- les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures-terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

Les toitures doivent être conservées et restaurées avec des tuiles canal de base rouge, formant une toiture de teinte uniforme. Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

3- Règles relatives aux constructions* neuves

- les façades :

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, c'est-à-dire d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Si la construction s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, le traitement des façades devra dans sa verticalité faire apparaître les divisions parcellaires.

Les bardages bois et métalliques sont interdits.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent comporter aucune *saillie** permanente sur l'*alignement**.

Les vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines doivent être disposées en *retrait** des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les percements :

Les percements doivent être alignés verticalement sur leurs axes et être de proportion verticale.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir à la « française » et doivent être de préférence en bois.

Les garde-corps doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.

Les volets doivent être en bois peints uniformément d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement et comporter deux battants.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doit être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment, et être choisie dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures

Le principe général de conception sera de ramener un maximum d'éléments sous un même toit. Toutefois, des éléments de rupture ou des décrochements pourront être accordés ou exigés.

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être réalisées avec des tuiles demi-ronde de type « canal » ou similaires, de base rouge, formant une toiture de teinte uniforme.

Les toitures terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles sont autorisées pour les annexes *d'emprise au sol** inférieure à 20 m².

4 – Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des *bâtiments** et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture (plaques de ciment, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les matériaux traditionnels étrangers à la région.
 - Les clôtures en fil barbelé
 - Les doubléments de clôtures réalisées en toile plastifiée
- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,80 mètres. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.
 - **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètres.
 - **Les clôtures implantées au droit des zones A et N** seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un dispositif à clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette haie sera constituée de préférence d'essences locales dont la liste est jointe en annexe.
 - **Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC** repérée sur le règlement graphique, la clôture ne doit pas être maçonnée et doit être perméable à la petite faune.
 - **Dans le cas de la mise en place d'une clôture sur soutènement** (mur ou enrochement...) :
 - la clôture devra être constituée uniquement de dispositif à clairevoie, sans murs ni murets ;
 - la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.
 - **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble** affectant plusieurs terrains, des dispositions de cohérence d'aspect des clôtures devront être prévues.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

- Cet article concerne :

* Les *constructions** nouvelles (hors *annexes**)

* Les *extensions** de plus de 100 m² de *surfaces de plancher**

* Le *changement de destination** des *constructions** existantes

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

- Lorsqu'une *construction** comporte plusieurs *destinations**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.

- La règle applicable aux *constructions** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions** à *destination** d'habitation, le stationnement n'est pas réglementé sauf pour les secteurs UAa et UAb :
 - Pour les *constructions** inférieures à 130 m² de *surfaces de plancher**, 1 place.
 - Pour les *constructions** strictement supérieures à 130 m² de *surfaces de plancher** 1 place par tranche de 60 m² de *surfaces de plancher**.
 - Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement ;
- Pour les *constructions** à *destination** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'artisanat strictement inférieures à 200 m² de *surfaces de plancher** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m², il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;

Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** :

- il sera exigé en plus, sur les espaces communs, une place par lot ou une place par logement ;
- il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues. à raison d'un emplacement par tranche de 100 m² de *surfaces de plancher**.

Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du *bâtiment**. Les parcs à vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** 5 % minimum de la surface de l'*unité foncière** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

- Dans les secteurs UAa et UAb : 10% au moins de la surface des lots, y compris ceux issus de division en vue de nouvelles *constructions** (dérogation R123-10-1) devront être végétalisés (engazonnement et plantation d'arbres et arbustes en massifs organisés).

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* (ICPE)* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les *constructions** à *destination** industrielle ;
- Les *constructions** à *destination** agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol**, non liés à une opération autorisée ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Toute *construction** située à l'intérieur d'un périmètre de « *zone non aedificandi** » délimité sur le règlement graphique.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, il est exigé, pour les opérations de *construction** générant plus de 700 m² de surfaces de plancher à *destination** d'habitation, l'affectation d'un minimum de 10 % des logements en logements locatifs sociaux. Pour les opérations d'aménagement générant strictement plus de 12 lots, il est exigé 10 % de *logements en accession à prix abordable tels que définis dans le PLH** ;
- Dans le secteur couvert par l'OAP « Canal », les *constructions** ne sont autorisées que si elles sont édifiées en compatibilité avec les objectifs déterminés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;
- Les *constructions** à *destination** d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage ;
- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* (ICPE*) soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de *constructions** destinées à l'habitat ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE UB 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;

- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

Le long des voies départementales, les *accès** sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Toute création d'*accès** sur la RD813 est interdit.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute *construction** ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques*

Toute *construction** ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. En l'absence de réseau collectif

Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de *construction** projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.4. Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Règle générale :

Les *constructions** doivent être édifiées soit à l'*alignement**, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la *limite d'emprise** des voies publiques.

Cas particuliers :

- Le long du Canal du Midi, les *constructions** doivent être édifiées avec un recul minimum par rapport au domaine fluvial de :

- 6 mètres pour les *constructions** dont l'activité est liée à la voie d'eau,
- 20 mètres pour toutes les autres *constructions**.

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise*.

- Dans le secteur UBa : es *constructions** doivent être édifiées soit à l'*alignement**, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la *limite d'emprise** des voies publiques.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Un *alignement** différent peut être ponctuellement admis, à la condition que celui-ci observe le même *retrait** d'*alignement** que celui constatable sur l'une des parcelles immédiatement mitoyennes sans pouvoir y être inférieur.

- Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant, à l'exception des routes départementales.

- A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (escalier, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une *saillie*** maximum de 1 m par rapport à la *construction**,

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement*** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise*.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la *construction**, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

1- Règle générale :

Le *retrait** par rapport aux *limites séparatives** doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la *construction** projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation en *limite séparative** est autorisée à condition que :

- la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.5 mètres sur *acrotère** ou sur sablière, sur la *limite séparative**,
- que la longueur cumulée des *constructions** sur cette limite n'excède pas 10 m.

Cas particulier :

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du nu intérieur du bassin.

- Dans le cas où une haie classée *EBC** se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions** doivent respecter un *retrait** minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative. Toutefois, les annexes peuvent respecter un *retrait** minimum de 3 mètres.

Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou *reconstructions** pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- En cas d'une *construction** existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la *construction** nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la *construction**, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

En cas de pluralité de *constructions** sur une même *unité foncière**, les *constructions** édifiées doivent être accolées les unes aux autres, ou être distantes, au minimum, de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour la *construction** des *annexes**.

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la *construction**, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol** ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Dans le secteur UBa, l'*emprise au sol** ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou *débords de toiture** de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur** maximale des *constructions** est fixée à 7 mètres, dans le respect des règles UB7.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas les *constructions** et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'orientation du faîtage principal sera dans la mesure du possible parallèle à la voie principale.

En secteur **UBa** sont admis, pour toute construction autre qu'à destination d'habitation :

- les toitures métalliques avec acrotère, sur la totalité de la toiture,
- les bardages métalliques en façade,
- les menuiseries en aluminium,
- les volets roulants métalliques.

1 - Aspect général des constructions

Toute *construction** et tout aménagement de *construction** (extensions, façades, murs etc...) doit s'harmoniser avec son environnement immédiat, par son volume, sa proportion, sa couleur et sa nature de matériaux.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le *bâtiment** principal.

Toute architecture typique et étrangère à la région est interdite ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux métalliques...)

Les installations diverses telles qu'antennes, paraboles, paratonnerre, etc., seront implantées dans un souci d'esthétique dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques, etc.), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les installations collectives sont limitées à une antenne et / ou parabole par *bâtiment**.

Les *constructions** devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux *constructions** devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,

- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de *constructions** en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2-Règles relatives aux bâtiments* existants

- les constructions* en pierres ou briques apparentes :

La pierre ou la brique foraine doit rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit est alors possible. Il doit être exécuté « à plat », en mortier coloré d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.

- les constructions* enduites et les façades :

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les percements :

Les baies existantes dont l'usage a été abandonné et qui se trouvent maçonnées devront être dégagées pour marquer leur existence et rebouchées si nécessaire à nouveau d'une maçonnerie enduite en *retrait** du nu extérieur du mur. Les encadrements existants doivent être rejointoyés soigneusement et l'enduit utilisé doit être de la même couleur que celle des joints.

Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade, et seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les vitrines de commerce.

- les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune *saillie*** permanente sur l'*alignement**.

Les vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en *retrait** des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir de préférence à la « française » et seront de préférence en bois.

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.

Les volets doivent être en bois peints uniformément d'une couleur issue de la palette au présent règlement et comporter deux battants.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doit être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du *bâtiment**, et être choisie dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures-terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi rondes de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

3- Règles relatives aux constructions* neuves

- les façades :

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, c'est-à-dire d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Si la *construction** s'établit sur plusieurs parcelles cadastrées, le traitement des façades devra dans sa verticalité faire apparaître les divisions parcellaires.

Les bardages bois ou métalliques doivent être limités. Les bardages métalliques doivent être limités.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent comporter aucune *saillie*** permanente sur l'*alignement**.

Les vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines doivent être disposées en *retrait** des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les percements :

Les percements doivent être de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir à la « française » et doivent être de préférence en bois.

Les garde-corps doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.

Les volets doivent être en bois peints uniformément d'une couleur issue de la palette annexée au présent règlement et comporter deux battants.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doit être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du *bâtiment**, et être choisie dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-ronde de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

Les toitures terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles sont autorisées pour les annexes *d'emprise au sol** inférieure à 20 m².

4 – Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des *bâtiments** et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture (plaques de ciment, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les matériaux traditionnels étrangers à la région.
- Les clôtures en fil barbelé
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètres. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.
- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètres.
- **Les clôtures implantées au droit des zones A et N** seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un dispositif à clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette haie sera constituée de préférence d'essences locales dont la liste est jointe en annexe.
- **Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC** repérée sur le règlement graphique, la clôture ne doit pas être maçonnée et doit être perméable à la petite faune.
- **Dans le cas de la mise en place d'une clôture sur soutènement** (mur ou enrochement...) :
 - la clôture devra être constituée uniquement de dispositif à clairevoie, sans murs ni murets ;
 - la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.
- Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** affectant plusieurs terrains, des dispositions de cohérence d'aspect des clôtures devront être prévues.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

- Cet article concerne :

* Les *constructions** nouvelles (hors *annexes**)

* Les *extensions** de plus de 100 m² de *surfaces de plancher**

* Le *changement de destination** des *constructions** existantes

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

- Lorsqu'une *construction** comporte plusieurs *destinations**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.

- La règle applicable aux *constructions** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions** à *destination** d'habitation :
 - Pour les *constructions** inférieures à 130 m² de *surfaces de plancher**, 2 places dont une couverte et close.

- Pour les *constructions** strictement supérieures à 130 m² de *surfaces de plancher** une place par tranche de 60 m² de *surfaces de plancher**. Dans ce cas, il est exigé au moins 1 place couverte et close par logement.

Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement.

- Pour les *constructions** à *destination** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'artisanat strictement inférieures à 200 m² de *surfaces de plancher** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m², il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;

Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** :

- il sera exigé en plus, sur les espaces communs, une place par lot ou une place par logement ;
- il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par tranche de 100 m² de *surfaces de plancher**. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du *bâtiment**. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Sur chaque *unité foncière**, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** 5 % minimum de la surface de l'*unité foncière** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/nœuds permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels de préférence végétalisés.

- Pour des raisons paysagères, les bassins de rétention des eaux pluviales non-couverts ne devront pas être d'une profondeur supérieure à 1,50 mètres par rapport au niveau du *terrain naturel**, avec des bordures de pente inférieures ou égales à 25 % et seront plantés d'arbustes.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* (ICPE)* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les *constructions** à *destination** industrielle ;
- Les *constructions** à *destination** agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol**, non liés à une opération autorisée ;
- Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions** à *destination** d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage ;
- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de *constructions** destinées à l'habitat ;
- Les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE UC 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...)
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie

et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques* :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. En l'absence de réseau collectif

Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.4. Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Règle générale

Les *constructions** doivent être édifiées soit à l'*alignement**, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la *limite d'emprise** des voies publiques.

Cas particulier :

Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise*.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Un *alignement** différent peut être ponctuellement admis, à la condition que celui-ci observe le même *retrait** d'*alignement** que celui constatable sur l'une des parcelles immédiatement mitoyenne sans pouvoir y être inférieur.

- Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant, à l'exception des routes départementales.

- A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une *saillie*** maximum de 1 m par rapport à la construction

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement*** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise*.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

1- Règle générale :

Le *retrait** par rapport aux *limites séparatives** doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation en *limite séparative** est autorisée, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur la limite séparative de 2,0 mètres, et que la longueur cumulée des *constructions** sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

Cas particulier :

- Dans le cas où une haie classée *EBC** se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions** doivent respecter un *retrait** minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative. Toutefois, les annexes peuvent respecter un *retrait** minimum de 3 mètres.

Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant.

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du nu intérieur du bassin.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

En cas de pluralité de *constructions** sur une même *unité foncière**, les *constructions** édifiées doivent être accolées les unes aux autres, ou être distantes, au minimum, de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction des *annexes**.

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol** ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou *débords de toiture** de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur** maximale des *constructions** est fixée à 7 mètres, dans le respect des règles UC7.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas les *constructions** et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'orientation du faîtage principal sera dans la mesure du possible parallèle à la voie principale.

1 - Aspect général des constructions

Toute construction et tout aménagement de construction (extensions, façades, murs etc...) doit s'harmoniser avec son environnement immédiat, par son volume, sa proportion, sa couleur et sa nature de matériaux.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le *bâtiment** principal.

Toute architecture typique et étrangère à la région est interdite ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux métalliques...)

Les installations diverses telles qu'antennes, paraboles, paratonnerre, etc., seront implantées dans un souci d'esthétique dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques, etc.), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les installations collectives sont limitées à une antenne et / ou parabole par *bâtiment**.

Les *constructions** devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux *constructions** devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de *constructions** en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2-Règles relatives aux *bâtiments existants**

- les *constructions** en pierres ou briques apparentes :

La pierre ou la brique foraine doit rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit est alors possible. Il doit être exécuté « à plat », en mortier coloré de préférence d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.

- les *constructions** enduites et les façades :

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les percements :

Les baies existantes dont l'usage a été abandonné et qui se trouvent maçonnées devront être dégagées pour marquer leur existence et rebouchées si nécessaire à nouveau d'une maçonnerie enduite en *retrait** du nu extérieur du mur. Les encadrements existants doivent être rejointoyés soigneusement et l'enduit utilisé doit être de la même couleur que celle des joints.

Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade, et seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les vitrines de commerce.

- les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir de préférence à la « française » et seront de préférence en bois.

Les volets doivent être de préférence en bois peints.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doit être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du *bâtiment**, et être choisie dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures-terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi rondes de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

3- Règles relatives aux constructions* neuves

- les façades :

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, c'est-à-dire d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois et les bardages métalliques doivent être limités.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

La couleur des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisies dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-ronde de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

Les toitures terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles sont autorisées pour les annexes *d'emprise au sol** inférieure à 20 m².

4 – Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des *bâtiments** et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture (plaques de ciment, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

- Les clôtures en fil barbelé

- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètres. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.
- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètres.
- **Les clôtures implantées au droit des zones A et N** seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un dispositif à clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette haie sera constituée de préférence d'essences locales dont la liste est jointe en annexe.

- **Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC** repérée sur le règlement graphique, la clôture ne doit pas être maçonnée et doit être perméable à la petite faune.
- **Dans le cas de la mise en place d'une clôture sur soutènement** (mur ou enrochement...) :
 - la clôture devra être constituée uniquement de dispositif à clairevoie, sans murs ni murets ;
 - la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*** affectant plusieurs terrains, des dispositions de cohérence d'aspect des clôtures devront être prévues.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour les *constructions** et *installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Cet article concerne :
 - * Les *constructions** nouvelles (hors *annexes**)
 - * Les extensions* de plus de 100 m² de surfaces de plancher
 - * Le *changement de destination** des *constructions** existantes
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs *destinations**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.
- La règle applicable aux *constructions** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions** à *destination** d'habitation :
 - Pour les *constructions** inférieures à 130 m² de *surfaces de plancher**, 2 places dont une couverte et close.
 - Pour les *constructions** strictement supérieures à 130 m² de *surfaces de plancher** une place par tranche de 60 m² de *surfaces de plancher**. Dans ce cas, il est exigé au moins 1 place couverte et close par logement.
 Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement.
- Pour les *constructions** à *destination** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'artisanat strictement inférieures à 200 m² de *surfaces de plancher** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m², il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle ;

- Pour les établissements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre ;

Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**, il sera exigé en plus, sur les espaces communs, une place par lot ou une place par logement ;

Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par tranche de 100 m² de *surfaces de plancher**. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du *bâtiment**. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de *l'unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Sur chaque *unité foncière**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

En outre, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** 10 % minimum de la surface de *l'unité foncière** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels de préférence végétalisés.

- Pour des raisons paysagères, les bassins de rétention des eaux pluviales non-couverts ne devront pas être d'une profondeur supérieure à 1,50 mètres par rapport au niveau du *terrain naturel***, avec des bordures de pente inférieures ou égales à 25 % et seront plantés d'arbustes.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE UF

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des *constructions** et installations à *destination** d'artisanat, industrielle, commerciale et d'entrepôt.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;

- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013 ;

- Les *affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés s'ils sont liés à une opération autorisée.

ARTICLE UF 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...);
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 En l'absence de réseau collectif

Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.4. Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

Les *constructions** doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies publiques.

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

Le *retrait** par rapport aux *limites séparatives** doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UF, la hauteur totale des *bâtiments** est mesurée au regard de la *hauteur absolue** du *bâtiment**.

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur absolue** maximale des *bâtiments** est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Règles générales

Les *constructions** doivent s'intégrer au relief en limitant les bouleversements et terrassements.

2 – Règles relatives aux constructions existantes ou à créer

Tous les matériaux de façade sont autorisés.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie avec le *bâtiment** et être choisies dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

- les toitures :

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires de terre cuite de couleur rouge brun mélangé.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les extensions, le matériau de couverture doit être similaire en nature et en teinte à celui du *bâtiment** principal existant.

- les clôtures

Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 2 mètres de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

- Cet article concerne :

* Les *constructions** nouvelles (hors *annexes**)

* Les *extensions** de plus de 100 m² de *surfaces de plancher**

* Le *changement de destination** des *constructions** existantes

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs *destinations**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.

- La règle applicable aux *constructions** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions** à *destination** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'artisanat strictement inférieures à 200 m² de *surfaces de plancher** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m², il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m² de surface de vente.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Sur chaque *unité foncière**, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/nœuds permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau ou dans le ruisseau.

- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels de préférence végétalisés.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE AU2

ARTICLE AU2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE)* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les *constructions** à destination* industrielle et artisanale ;
- Les *constructions** à destination* agricole ou forestière ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol** non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU2 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions** ne sont autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'une *Opération d'Aménagement d'Ensemble** en compatibilité avec les objectifs déterminés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « Fontbazi » ;
- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de *constructions** destinées à l'habitat ;
- Les *constructions** à destination* d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE AU2 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un *accès** à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas pour celles de plus de 60 mètres, il doit être aménagé en partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Sur l'ensemble de l'opération, l'excès de ruissellement doit se rapprocher de zéro.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AU2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE AU2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Règle générale

Les *constructions** doivent être édifiées soit à l'*alignement**, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'*emprise** des voies publiques.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite d'emprise**.

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite d'emprise**.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Règle générale

Le *retrait** par rapport aux *limites séparatives** doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation en *limite séparative** est autorisée, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur la limite séparative de 2,0 mètres, et que la longueur cumulée des *constructions** sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

Cas particulier :

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du nu intérieur du bassin.

- Dans le cas où une haie classée *EBC** se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions** doivent respecter un *retrait** minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative.

Toutefois :

- Pour les haies numérotées XVI, XVII qui correspondent à des haies à créer, le *retrait** minimum, pour toute construction, est de 5 mètres.

- Les annexes peuvent respecter un *retrait** minimum de 3 mètres.

- Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs *bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU2 9 – EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol** ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou *débords de toiture** de moins de 50 cm.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AU2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur** maximale des *constructions** est fixée à 7 mètres, dans le respect des règles AU2 7.

ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas les *constructions** et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'orientation du faîtage principal sera dans la mesure du possible parallèle à la voie principale.

1 - Aspect général des constructions

Toute construction et tout aménagement de construction (extensions, façades, murs etc...) doit s'harmoniser avec son environnement immédiat, par son volume, sa proportion, sa couleur et sa nature de matériaux.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le *bâtiment** principal.

Toute architecture typique et étrangère à la région est interdite ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux métalliques...)

Les installations diverses telles qu'antennes, paraboles, paratonnerre, etc., seront implantées dans un souci d'esthétique dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques, etc.), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les installations collectives sont limitées à une antenne et / ou parabole par *bâtiment**.

Les *constructions** devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux *constructions** devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de *constructions** en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2- Règles relatives aux constructions* neuves

- les façades :

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les *bâtiments** anciens, c'est-à-dire d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement parmi les teintes les plus sombres. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

Les bardages bois doivent être limités. Les bardages métalliques doivent être limités.

- les percements :

Les percements doivent être de préférence de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

La couleur des menuiseries des volets et des fenêtres doivent être en harmonie et choisies dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

- les toitures

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être réalisées de préférence avec des tuiles demi-ronde de type « canal » ou similaires, de base rouge ou rouge vieilli, formant une toiture de teinte uniforme.

Les toitures terrasses, sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30 m². Ne pouvant être que partielles, elles doivent également avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du *bâtiment**.

Elles sont autorisées pour les annexes *d'emprise au sol** inférieure à 20 m².

3 – Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des *bâtiments** et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture (plaques de ciment, etc.) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les matériaux traditionnels étrangers à la région.
- Les clôtures en fil barbelé
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètre. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.
- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètres.
- **Les clôtures implantées au droit des zones A et N** seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un dispositif à clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Cette haie sera constituée de préférence d'essences locales dont la liste est jointe en annexe.
- **Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC** repérée sur le règlement graphique, la clôture ne doit pas être maçonnée et doit être perméable à la petite faune.

- **Dans le cas de la mise en place d'une clôture sur soutènement (mur ou enrochement...) :**
 - la clôture devra être constituée uniquement de dispositif à clairevoie, sans murs ni murets ;
 - la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.

- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*** affectant plusieurs terrains, des dispositions de cohérence d'aspect des clôtures devront être prévues.

ARTICLE AU2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Généralités

- Cet article n'est pas réglementé pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

- Cet article concerne :

- Les *constructions** nouvelles (hors *annexes**)
- Les *extensions** de plus de 100 m² de *surfaces de plancher**
- Le *changement de destination** des *constructions** existantes

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs *destinations**, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.

- La règle applicable aux *constructions** ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- Pour les *constructions** à *destination** d'habitation :
 - Pour les *constructions** inférieures à 130 m² de *surfaces de plancher**, 2 places dont une couverte et close.
 - Pour les *constructions** strictement supérieures à 130 m² de *surfaces de plancher** une place par tranche de 60 m² de *surfaces de plancher**. Dans ce cas, il est exigé au moins 1 place couverte et close par logement.
 Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement.
- Pour les *constructions** à *destination** de bureaux : 1 place par tranche de 25 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** d'artisanat strictement inférieures à 200 m² de *surfaces de plancher** : 2 places de stationnement minimum. Au-delà de 200 m², il doit être prévu 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de *surfaces de plancher** ;
- Pour les *constructions** à *destination** de commerce : 1 place de stationnement dédiée à la clientèle par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Pour les établissements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre ;

Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** il sera exigé en plus, sur les espaces communs, une place par lot ou une place par logement.

ARTICLE AU2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Sur chaque *unité foncière**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige* par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

- Dans les *opérations d'aménagement d'ensemble** 10 % minimum de la surface de l'*unité foncière** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Pour des raisons paysagères, les bassins de rétention des eaux pluviales non-couverts ne devront pas être d'une profondeur supérieure à 1,50 mètres par rapport au niveau du *terrain naturel***, avec des bordures de pente inférieures ou égales à 25 % et seront plantés d'arbustes.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE AU2 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, à condition d'être compatibles avec la future opération d'aménagement.

ARTICLE AU0 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU0 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU0 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU0 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU0 16 - OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes *constructions** ou installations sont interdites, à l'exception :

- de celles mentionnées dans l'article A2 ;
- de celles liées à l'exploitation agricole ou forestière (compris le logement de l'agriculteur), à l'exploitation de l'autoroute A61, au Canal du Midi ;
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans le sous-secteur Aa, toute nouvelle *construction** est interdite, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A61 et au Canal du Midi.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La transformation et l'extension des *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ;
- Les *ICPE** à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des *constructions** autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les *affouillements et exhaussements du sol** liés à une opération autorisée ;
- Les *constructions** nouvelles à *destination** d'habitation, à condition qu'elles soient *nécessaires à l'activité agricole** et dans la limite de 200 m² de *surface de plancher** ;
- L'aménagement, la restauration et l'*extension** des *constructions** existantes à *destination** d'habitation sont autorisées, dans la limite de 200 m² de surface totale de plancher (existant + extension*) à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;
- Les *constructions* annexes** aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² de *surface de plancher** ou d'*emprise au sol** et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum déterminé autour des *constructions** existantes ;
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE A 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

Le long des voies départementales, les *accès** sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits sur la voie départementale lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Toute création d'*accès** sur la RD813 est interdit.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, elle doit être, dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1 Eaux usées domestiques et assimilées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2-2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-3 En l'absence de réseau collectif

Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2-4 Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Règle générale

Toute nouvelle construction, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 mètres de l'axe de l'A61.
- A 75 mètres de l'axe de la RD813.
- A 35 m de l'axe de l'axe de la RD813 pour les constructions à usage agricole.
- A 15 mètres de la *limite d'emprise** des autres voies.
- Le long du Canal du Midi, à 6 mètres depuis le domaine fluvial pour les *constructions** dont l'activité est liée à la voie d'eau, et 20 mètres pour les autres *constructions**.

2- Toutefois des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant, à l'exception des routes départementales.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise*.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise*.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** de l'*unité foncière** au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cas particuliers :

- Les *constructions** à *destination** d'habitation doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'*unité foncière** au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du nu intérieur du bassin.
- Dans le cas où une haie classée *EBC** se situe sur une limite séparative, repérée sur le règlement graphique, les règles d'implantation sont les suivantes :

Les *constructions** doivent respecter un *retrait** minimum de 10 mètres par rapport à cette limite séparative. Toutefois, les annexes peuvent respecter un *retrait** minimum de 3 mètres.

Pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur** maximale des *constructions** est fixée à :

- 7 mètres, pour les *constructions** à *destination** d'habitation ;
- 10 mètres pour les *constructions** à *destination** agricole ;
- 4 mètres pour les autres *constructions**.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les *constructions** doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.

Les faitages doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les *constructions** neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à assurer leur intégration dans l'environnement. Le rythme des volumes doit être en accord avec celui du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les *annexes** et *extensions** doivent être en harmonie avec le *bâtiment** principal.

- Clôtures :

Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies champêtres, dans ce cas constituées d'essences locales (liste en annexe), doublée ou non de grillage.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée EBC repérée sur le règlement graphique, la *clôture* doit être *perméable à la petite faune**.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des *constructions** ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Considérant la surface totale de l'*unité foncière**, les surfaces non bâties et non affectées à un usage principal de voie de desserte, de stationnement ou de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire réservées à des plantations.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels de préférence végétalisés.

- La construction de *bâtiments** ou installations peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

ZONE N

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de :

- celles mentionnées dans l'article N2 ;
- des *constructions** liées au Canal du Midi ;
- des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ;
- des *constructions** et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.

En zone NL :

Aucune construction n'est admise à l'exception des *constructions** et installations à vocation de sport et de loisirs ou intervenant dans les conditions énumérées à l'article N2 et à l'exception des *constructions** liées à la gestion des espaces verts.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les *constructions** sont compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- les *constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ** ;
 - les *constructions** et installations à l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du *PPRI** dans la mesure où elles respectent les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU ;
 - Les *affouillements et exhaussements du sol** liés à une opération autorisée.
- S'appliquent les dispositions du *PPRN** mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE N 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès :

Tout terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant de satisfaire :

- Aux exigences de sécurité (configuration, intensité du trafic...) ;
- De la défense contre l'incendie et de la protection civile,;
- Aux exigences du service de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions des voies doivent être adaptées :
 - à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.
 - aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les nouvelles voies en impasse sont à éviter sauf impossibilité technique majeure. Dans ce cas, elle doit être, dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- Les parkings collectifs, privés ou publics, doivent disposer d'*accès** appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1 Eaux usées domestiques et assimilées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2 Eaux usées non domestiques*

Le raccordement de ces eaux au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-3 En l'absence de réseau collectif

Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2-4 Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention temporaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Rappel : l'aménagement des parkings doit respecter ce qui est inscrit dans l'article 13.

3- Electricité – téléphone

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

Toute nouvelle construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A 5 mètres de la *limite d'emprise** des voies.
- Le long du Canal du Midi, à 6 mètres pour les *constructions** dont l'activité est liée à la voie d'eau, et 20 mètres pour les autres *constructions**.

Toutefois, pour les *constructions** existantes, les *extensions**, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du *bâtiment** existant.

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

Le *retrait** par rapport aux *limites séparatives** doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (telle que définie dans l'article 10) de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation en *limite séparative** est autorisée.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol** ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de l'*unité foncière**.

En secteur NL : l'*emprise au sol** ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'*unité foncière**.

Le calcul de l'*emprise au sol** ne prend pas en compte les bassins de rétention.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages annexes tels que cheminées, machinerie d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La *hauteur** maximale des *constructions** est fixée à :

- 10 mètres pour les *constructions** à *destination** de sport et de loisirs ;
- 4 mètres pour les autres *constructions**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les *constructions** doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Pour les terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol par des terrassements en escaliers et non en une seule plate-forme.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les *constructions** neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à assurer leur intégration dans l'environnement. Le rythme des volumes doit être en accord avec celui du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les *annexes** et *extensions** doivent être en harmonie avec le *bâtiment** principal.

- Clôtures :

Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies champêtres, dans ce cas constituées d'essences locales (liste en annexe), doublée ou non de grillage.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1.5 mètres.

Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie classée *EBC** repérée sur le règlement graphique, la *clôture* doit être *perméable à la petite faune**.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des *constructions** ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, arbres isolés ou haies existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables ou de joints/noue permettant une certaine infiltration dans le sol avant évacuation des eaux pluviales dans le réseau.

- Rappel : Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les *Espaces Boisés Classés** sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

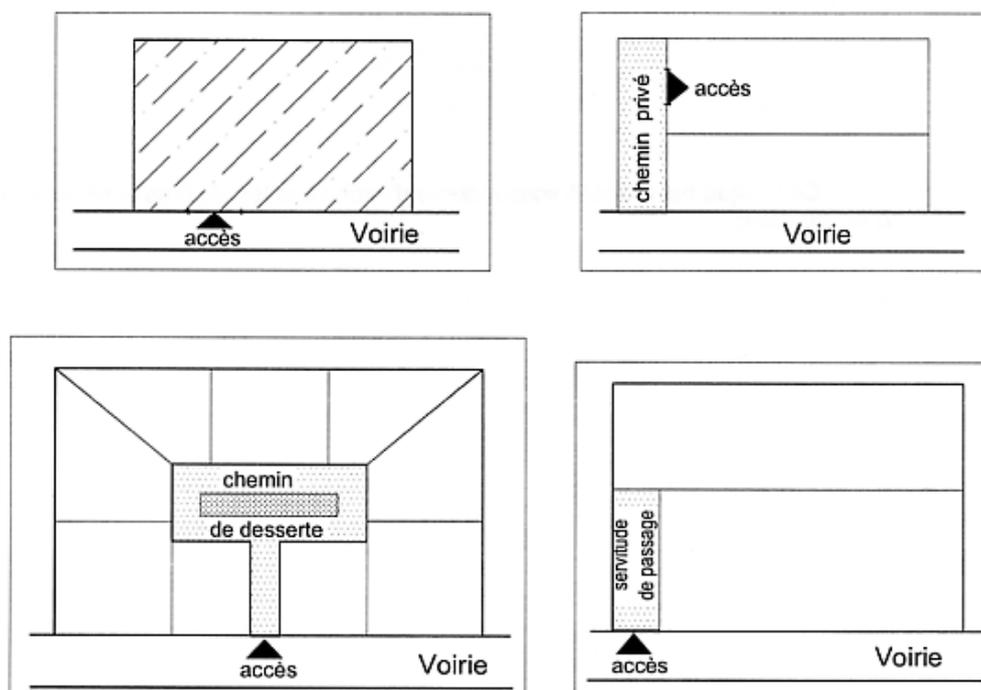
ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

GLOSSAIRE

ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

ACROTERE

Dans l'architecture contemporaine, tout prolongement de mur ou de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation de la limite du domaine public de voirie au droit des parcelles privées.

ANNEXE

Sont considérés comme annexes les *constructions** de faibles emprises ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisés sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house).

Une construction contiguë au *bâtiment** principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

BATIMENT

Tout ouvrage durablement édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi, on ne peut appeler *bâtiment**, un mur de clôture ou une piscine. La notion de *bâtiment** est moins large de celle de construction.

CLÔTURE PERMEABLE A LA PETITE FAUNE

Clôture dont les espaces libres et percements au niveau du sol ne sont pas de dimension inférieure à 15 cm.

CONSTRUCTIONS

Les *constructions** visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la *surface de plancher** au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

La notion de construction doit être regardée dans un sens large, intégrant :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation (L.421-1 CU) et en particulier la construction de *bâtiments**, c'est-à-dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable.
- Les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Par exemple, une piscine couverte est une construction.

CONSTRUCTION NECESSAIRE A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces *constructions** correspondent notamment aux *bâtiments** nécessaires au logement du matériel, des animaux, des récoltes... Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC) : recouvre les destinations correspondant aux catégories suivantes, listées de façon non-exhaustive :

- locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches, haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux destinés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidence médicalisée, etc ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs, etc.
- Les cimetières ;
- ...

Ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif : ce sont plutôt des équipements de type : antennes de télécommunications, châteaux d'eau, transformateurs, stations d'épuration, bassins de rétention, éoliennes...

DESTINATION

La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation : Cette *destination** comprend tous les logements y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement Hôtelier : Comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux : Comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce : Comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leur annexe (à l'exception des locaux relevant de la *destination** artisanat).

Artisanat : Comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie : Comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt : Comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux

Agricole et forestier.

Changement de destination : *Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise*

DEBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

DEPOTS ET DECHARGES

Ce sont les terrains ou parties de terrains destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

EAUX ASSIMILEES DOMESTIQUES

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

Les personnes abonnées au service d'eau potable ou disposant d'un forage pour leur alimentation en eau dont les activités impliquent des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations de l'eau à des fins domestiques sont celles dont les locaux où a lieu la livraison d'eau permettent l'exercice des activités suivantes :

— des activités de commerce de détail, c'est-à-dire de vente au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages ;

- des activités de services contribuant aux soins d'hygiène des personnes, laveries automatiques, nettoyage à sec de vêtements, coiffure, établissements de bains douches ;
- des activités d'hôtellerie, résidences de tourisme, camping et caravanage, parcs résidentiels de loisirs, centres de soins médicaux ou sociaux pour de courts ou de longs séjours, congrégations religieuses, hébergement de militaires, hébergement d'étudiants ou de travailleurs pour de longs séjours, centres pénitenciers ;
- des activités de services et d'administration pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement des besoins visés à l'article R. 213-48-1 du code de l'environnement :
 - activités de restauration, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter ;
 - activités d'édition à l'exclusion de la réalisation des supports ;
 - activités de production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision, d'enregistrement sonore et d'édition musicale, de production et de diffusion de radio et de télévision, de télédiffusion, de traitement, d'hébergement et de recherche de données ;
 - activités de programmation et de conseil en informatique et autres services professionnels et techniques de nature informatique ;
 - activités administratives et financières de commerce de gros, de poste et de courrier, de services financiers et d'assurances, de services de caisses de retraite, de services juridiques et comptables, activités immobilières ;
 - activités de sièges sociaux ;
 - activités de services au public ou aux industries comme les activités d'architecture et d'ingénierie, activités de contrôle et d'analyses techniques, activités de publicité et d'études de marché, activités de fournitures de contrats de location et de location bail, activités de service dans le domaine de l'emploi, activités des agences de voyage et des services de réservation ;
 - activités d'enseignement ;
 - activités de services d'action sociale, d'administrations publiques et de sécurité sociale, ainsi que les activités administratives d'organisations associatives et d'organisations ou d'organismes extraterritoriaux ;
 - activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux généraux et spécialisés en médecine ou chirurgie ;
 - activités de services en matière de culture et de divertissement, y compris les bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;
 - activités d'exploitation d'installations de jeux de hasard ;
 - activités sportives, récréatives et de loisirs ;
 - activités des locaux permettant l'accueil de voyageurs.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la *destination** future. Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les *constructions** par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation. Toutefois, bien qu'ils ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies de chemin de fer ;
- des cours d'eau domaniaux.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». **Cette définition ne remet pas en cause celle qui est retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles.**

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). A titre d'exemples, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Les espaces boisés classés indiqués au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ESPACE COMMUN

Il s'agit des espaces laissés à l'usage de tous. Ainsi, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les espaces communs sont ceux destinés à tous les bénéficiaires de l'opération. Il peut s'agir ainsi des voiries et rues, des réseaux, des places de stationnement destinées à un usage collectif, mais également des espaces verts, délaissés, etc. Ces espaces peuvent avoir vocation à être transférés dans le domaine public géré par la collectivité.

EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur ou à l'horizontal.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur prise entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées et détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Une liste exhaustive des installations classées figure dans la nomenclature relative établie par le ministère de l'environnement. Cette nomenclature fixe les seuils à partir desquels les ICPE sont soumises à autorisation ou à déclaration.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une unité foncière contiguë.

LOGEMENTS EN ACCESSION A PRIX ABORDABLE TELS QUE DEFINIS DANS LE PLH

Ce sont des logements de type :

- PSLA (Prêt Social Location Accession),
- accession sociale délivrée par les bailleurs sociaux,
- logements anciens du parc HLM vendus par les bailleurs sociaux aux ménages occupants,
- logements construits via une SCIAPP (société civile immobilière d'accession progressive à la propriété),
- lots à bâtir à coût maîtrisé
- ...

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble renvoie à la mise en œuvre d'un projet urbain sur une emprise foncière, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

PPRI

Plan de Prévention des Risques Inondation

PPRN

Plan de Prévention des Risques Naturels

RETRAIT

Il s'agit de l'éloignement minimum que doit respecter toute construction lors de son implantation. Le retrait d'une construction par rapport à une limite, est mesuré perpendiculairement, du plus proche de la limite concernée à tout point de la construction. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

SAILLIE

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Une voie privée peut être « ouverte à la circulation des véhicules à moteur », soit par décision du propriétaire, soit par ses caractéristiques la présumant ouverte. Au contraire, la fermeture d'une telle voie peut résulter de trois sources :

- les caractéristiques du chemin (aspect non carrossable, impasse, pas de revêtement, étroitesse) : la jurisprudence constante veut que l'exigence d'une signalisation « ne s'impose pas pour les simples sentiers ou layons difficilement circulables par nature qui sont présumés fermés à la circulation » ;
- le choix du propriétaire : il s'agit en l'espèce d'une simple mesure de gestion interne que le propriétaire a tout loisir de prendre, que ce soit un particulier, une association foncière ou une personne publique. Dans ce cas, aucun formalisme de la décision de fermeture ni aucune signalisation ne sont exigés. La Cour de cassation, dans son arrêt du 18 février 2003, a rappelé que la législation en vigueur, selon l'article R. 331-3 du code forestier et l'article L. 362-1 du code de l'environnement, n'exige pas que « l'interdiction de circulation sur les voies non ouvertes à la circulation publique soit matérialisée » ;
- une mesure de police : la fermeture des voies privées peut être prise, soit pour des motifs de sécurité, soit pour des motifs d'environnement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone définie graphiquement interdisant l'implantation de nouvelles constructions sur certaines parties du territoire en vue de préserver des vues, des continuités écologiques, une qualité patrimoniale ou encore pour des raisons de sécurité.

ANNEXES

1/ Liste des végétaux de pays préconisés :

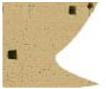
Arbustes à feuillage caduc :

- Amélanchier
- Aubépine monogyne
- Camérisier à balais
- Chèvrefeuille des bois
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Lilas commun
- Prunellier
- Viorne obier
- Viorne lantane

Arbustes à feuillage persistant ou semi-persistant :

- Genêt à balais
- Genêt d'Espagne
- Bourdaine
- Genévrier commun
- Laurier tin
- Nerprun alaterne
- Phillaire
- Troène des bois

2 / Palette



Palette des teintes

La couleur appliquée sur les menuiseries et ferronneries dépend de la couleur de la maçonnerie, car il est nécessaire de chercher une harmonie d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries

1010 G50Y	2030 G50Y	3040 G50Y *	3020 G50Y
4040 G40Y	5040 G40Y	6030 G30Y	1020 R90B
2020 R90B	2030 R90B	3030 R90B	4020 R90B
5020 R90B	6020 R90B	1010 R90B	2010 R90B
3010 R90B	4010 R90B	5010 R90B	6010 R90B
7010 R90B	1020 R80B	2030 R90B	3030 R80B
3040 R80B *	4030 R80B	5030 R80B	6030 R80B

Ce dépliant reprend les 4 panneaux de la palette des couleurs du Sicoval réalisée par le coloriste, Isabelle Boisseau.

Palette des matériaux & des teintes



www.sicoval.fr



Éloge de la couleurs et de la matière



Palette des matériaux

La personnalité et l'identité d'une ville, d'un village se forgent dans le respect constant de l'harmonie et de l'équilibre des couleurs.

Il nous appartient aujourd'hui de préserver ce patrimoine.

C'est pourquoi, le Sicoval propose le nuancier ci-contre pour faciliter les choix lors d'un traitement de façade d'une construction neuve ou d'une rénovation et ce, dans un souci d'harmonie et d'unité chromatique.

Les références de teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le « Natural Color System » (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde. Basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs. Les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque gamme de couleurs.

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte :

- la situation du bâtiment dans son environnement bâti ou naturel.
- le caractère propre au bâtiment.

Les teintes suivies d'un * ne doivent pas être en présence dans la même façade.

La couleur est difficile à définir puisqu'une même couleur peut être différente en fonction du support sur lequel elle est appliquée. Toutefois, il est souhaitable que les enduits soient de teintes discrètes et peu réfléchissantes. Ils doivent s'orienter vers des tons « terreux » s'inspirant de la nature et notamment des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Ainsi, à partir du mélange : sable local-chaux blanche, nous pouvons avoir une multitude de couleurs en y ajoutant en faible quantité un pigment coloré.

Les peintures		Tuiles	Briques	Enduits prêts à l'emploi		Les badigeons	
P1 gris clair 1705 Y07R	P2 gris foncé 3005 Y20R	T1 rouge	B1 palette	E1 gris vert 2502 Y	E2 cendre vert 3502 Y	B1 cendre beige clair 2005 Y40R	B2 cendre beige foncé 2005 Y50R
P3 ombre clair 2502 Y	P4 ombre foncé 4005 Y20R	T2 rouge vieilli	B2 rose	E3 cendre beige clair 2005 Y40R	E4 cendre beige foncé 2005 Y50R	B3 terre beige 2010 Y20R	B4 ocre rompu 3010 Y25R
P5 beige clair 1510 Y20R	P6 beige foncé 2010 Y20R	T3 rouge patiné	B3 orange	E5 terre beige 3737 Y26R	E6 brun foncé 3520 Y20R	B5 pierre foncé 2010 Y30R	B6 beige ocre 2020 Y25R
P7 terre clair 2030 Y20R	P8 terre foncé 3030 Y20R	T3 rouge patiné	B3 orange	E7 ocre chaud 2030 Y20R	E8 terre brûlée 3737 Y26R	B7 beige ambre 1530 Y30R	B8 terre orange 3030 Y30R
P9 ocre clair 1020 Y20R	P10 * ocre jaune 2040 Y20R	T3 rouge patiné	B3 orange	E9 jaune vert 2030 Y10R	E10 beige ambre 1530 Y30R	B9 ocre chaud 1030 Y30R	B10 ocre intense 2050 Y20R
P11 brique orangée 3135 Y62R	P12 ton brique 3437 Y71R	T3 rouge patiné	B3 orange	E11 ton brique 3030 Y60R	E12 * brique orange 3040 Y60R	B11 rose 2030 Y65R	B12 brique rouge 4030 Y70R
P13 * ocre orangée 2040 Y30R	P14 * orange foncé 3040 Y50R	T3 rouge patiné	B3 orange	E13 * orange flamboyant 2040 Y40R	E14 * terre d'ocre 340 Y38R	B13 rose orangé 2020 Y45R	B14 ton brique 3030 Y60R
P15 ocre rompu 2030 Y30R	P16 * ocre foncé 3040 Y30R	T3 rouge patiné	B3 orange	E15 orange foncé 3030 Y40R	E16 terre rouge bitun 4030 Y50R	B15 orange clair 2030 Y50R	B16 brique orange 3040 Y60R
						B17 beige clair 1005 Y20R	B18 cendre beige clair 2005 Y40R
						B19 orange clair 2030 Y50R	B20 brique rouge 4030 Y70R