Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération Sicoval

COMMUNE

D'AUZEVILLE-TOLOSANE

Plan Local d'Urbanisme

6ème modification

Règlement écrit

FEVRIER 2020

SOMMAIRE

ZONE U 4
ZONE U1 14
ZONE U2 24
ZONE UB 31
ZONE UC 42
ZONE UD 51
ZONE UE 61
ZONE AU 70
ZONE 2AU 81
ZONE 4AU 89
ZONE 5AU 95
ZONE A 101
ZONE N 109
LEXIQUE 116

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN

ET QUARTIERS D'HABITAT DE FORTE DENSITE

ZONE U

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 4,55 hectares environ et englobe les tissus urbains denses de la commune. Elle concerne le centre ancien et des noyaux composés de maisons traditionnelles groupées en ordre continu, de caractère. On y trouve également des fonctions administratives, de services et de commerces.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur U qui correspond au centre historique à forte valeur patrimoniale, urbanisé de façon linéaire le long du chemin Del Prat et du chemin de l'Eglise, et à l'Est de la RD813,

- Le secteur Ua composé de constructions plus récentes ou de constructions neuves, de hauteurs plus importantes (collectifs). Il comporte notamment la mairie et une crèche.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de conforter le caractère architectural de ces secteurs en y imposant des règles spécifiques à la typologie de l'habitat,

- de préserver la diversité des fonctions urbaines,

- de préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution de l'habitat ancien, tout en respectant l'esprit de la loi SRU,

- d'interdire certaines activités incompatibles avec l'aspect de centralité, de résidence et de service de ces secteurs.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

3 – Les constructions à usage de service, bureaux, commerces et d'artisanat rattachées ou non à une construction à usage d'habitat à condition :

- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension ou leur surface.
- que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle

Sans objet.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :

- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).

Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être obligatoirement aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible pour les constructions isolées.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Par rapport aux voies publiques : toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies (chaussées + trottoirs) et emprises publiques.

Toutefois, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...), pour assurer un bon ensoleillement des façades, pour permettre l'aménagement ou la création d'espaces publics ou de stationnement, et pour s'adapter au parcellaire particulier.

Dans le cas où il existe sur les parcelles contiguës, des constructions implantées avec le même recul, la façade de la construction doit se trouver en continuité des façades existantes.

1.1. Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées selon les dispositions évoquées à l'article U 7.

1.2. Lorsqu'une construction existe à l'alignement, sur tout ou partie de celui-ci, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'arrière même si celles-ci empiètent sur la bande de 15 mètres.

1.3. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

2 - Par rapport aux voies piétonnes, pistes cyclables, mails et places : le recul des constructions est fixé à 4 mètres minimum.

3 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 $m^{2.}$

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

3 - Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite séparative à l'autre (des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains). Lorsque la parcelle a une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres, la construction devra être implantée par rapport à la limite de fond de parcelle à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Au-delà de la bande de 15 mètres, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

4 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant, de valeur patrimoniale ou en bon état de conservation, qui ne serait pas contigu à la parcelle,
- lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle,
- lorsque la construction constitue une annexe à l'habitat,
- dans le secteur Ua**,** lorsque la parcelle a une largeur de façade sur voie de plus de 10 mètres, la construction nouvelle pourra être accolée à une seule limite. Dans ce cas, la largeur minimale entre la construction et l'autre limite ne devra jamais être inférieure à 4 mètres,
- sur une limite séparative (à l'exception du fond de parcelle), lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas, la façade de la nouvelle construction doit se trouver en continuité de la façade existante,

- d'une limite séparative à l'autre, dans le cas où existent sur la parcelle voisine des constructions implantées sur ces mêmes limites séparatives. La façade de la nouvelle construction devra se raccorder aux façades déjà existantes.

5 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 2 mètres.

Les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article est sans objet.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

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

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des ouvrages indispensables de faible emprise tels que cage d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, panneaux solaires. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2 - Dans le secteur U, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres (R + 1). Dans le secteur Ua, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres (R + 2).

3 - Un dépassement de la règle fixée ci-dessus à l'alinéa 2 pourra être accepté s'il concerne un projet de construction venant s'insérer entre deux constructions déjà existantes sur fonds voisin et d'une hauteur sous sablière supérieure à 6,50 mètres. Dans ce cas, la hauteur sous sablière de la nouvelle construction devra s'aligner sur celle de la construction voisine la moins haute.

4 - Les ouvrages publics tels que châteaux d'eau, lignes EDF, etc…, ne sont pas assujettis à la règle fixée à l'alinéa 2 ci-dessus.

5 - Les annexes à l'habitat non pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou de teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,...) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,...) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal Véritable.
La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².

3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
  - les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
  - la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
  - les retours de portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,....

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, établissements scolaires ou hospitaliers. Il ne s'applique pas aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de moins de 3 logements. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitat

Pour les constructions inférieures à 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement
Pour les opérations de construction d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Pour les opérations d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération

2. Bureaux, services, artisanat et commerces
Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

3 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces chiffres pourront être modulés selon le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible dans le cas d'agrandissement de restaurant existant.

4 - Etablissements médicaux, paramédicaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits et une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher.

5 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.
Pour les parkings souterrains ou de surface, aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent faire au minimum 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

6 - Stationnement des deux roues

Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux changements d'affectation de locaux :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

6.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

6.2. Autres
Pour les constructions à usage autre qu'habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée.
Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

Article U 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX QUARTIERS MIXTES DE FORTE DENSITE

ZONE U1

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.151 - 3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Elle recouvre une zone de 12.00 hectares environ, située à l'Est de la RD 813. Ce secteur aux constructions récentes est marqué par une densité relativement forte et par une mixité de fonctions avec la présence d'habitat et d'activités :

La zone U1 se décompose en quatre secteurs :
- Les secteurs U1a et U1d qui correspondent aux constructions récentes à usage d'habitation, exclusivement sous forme de lotissement, de groupes d'habitations, ou isolées,
- Les secteurs U1b et U1c qui correspondent aux quartiers récents composés de constructions à usage d'habitations, de collectifs, d'équipements de bureaux ou de services, de recherche ou d'enseignement, de commerces.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- à accroître le pôle agrobiologique d'intérêt régional à vocation d'enseignement et de recherche,

- à développer une zone d'habitat sous forme de collectif et d'habitat mixte,

- à assurer la réalisation des équipements publics correspondants.

Article U1 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

2 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

3 - Les parcs d'attractions et de loisirs, les installations et travaux divers de type piste de sport mécanique ainsi que toutes activités génératrices de nuisances analogues.

4 - Les terrains de camping et caravaning, les garages collectifs de caravanes et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

5 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changements d'affectations entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

6 - Les constructions à usage agricole.

7 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article U1 2.

Article U1 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés à l'article 4.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être liées aux constructions admises dans la zone, d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.

3 - Dans les lotissements autorisés, il ne sera accepté, par lot, qu'une seule construction, hors annexe, à usage d'habitation.

Article U1 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

2.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel, et une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Article U1 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseaux d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions et les lotissements, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis, à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseaux d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux non domestiques)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Effluents :
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous.
Les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée, garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales.
En cas d'insuffisance des réseaux publics en périphérie de la zone, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés permettant, soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière peut être rejeté et canalisé dans le réseau public.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications, doivent être aménagés en souterrain.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz, peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs seront exigés ; ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Pour les immeubles collectifs, les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères seront intégrés dans la mesure du possible à la construction.
D'autres implantations sont admises en fonction des situations rencontrées pour en faciliter le ramassage.

6 - Réceptions hertziennes

Dans les lotissements, ensembles d'habitation, et habitat collectif, il sera réalisé un réseau communautaire enterré et raccordé à une antenne collective.

Article U1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article U1 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En secteurs U1a et U1b

1.1. Par rapport aux voies publiques : toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de ces voies au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée conformément à l'article U1 10 à partir du premier plancher (R zéro) et jamais inférieure à 6 mètres.

2 - En secteur U1c et U1d

2.1. Par rapport aux voies publiques : toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de ces voies au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée conformément à l'article U1 10 à partir du premier plancher (R zéro) et jamais inférieure à 4 mètres.

3 - Par rapport aux voies piétonnes, pistes cyclables, mails et places, le recul des constructions est fixé à 4 mètres minimum.

4 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1.1. peuvent être admises pour :
- des équipements publics techniques,
- des constructions annexes nécessaires à la surveillance des bâtiments ou à leur fonctionnement.

5 - D'autres implantations sont possibles dans le cadre d'opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et de la conception générale de l'espace urbain et uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

6 - Les piscines seront implantées au moins à 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

7 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :
- 4 mètres dans les secteurs U1a, U1b et U1c
- 3 mètres dans le secteur U1d

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.
Par ailleurs, dans les secteurs U1c et U1d, les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur toute leur hauteur. Dans les secteurs U1b et U1a, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

1 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées au moins à 2,50 mètres des limites séparatives.

2 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quels que soient le point de mesure et la forme du toit. Elles pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².

3 - Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U1 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la construction principale.

Article U1 9 - Emprise au sol des constructions

1 - En secteurs U1a et U1d, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise définit ci-dessus s'applique à chaque lot.

2 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 33 % dans le secteur U1c et 40 % dans le secteur U1b de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise définit ci-dessus s'applique à chaque lot.

Toutefois, des aménagements mineurs à ces ratios peuvent être acceptés en fonction de l'intérêt architectural du projet et dans le respect de l'article U1 13.

Article U1 10- Hauteur maximum des constructions

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

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cage d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

3 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 2 niveaux (R + 1) sans que la hauteur n'excède 7 mètres dans les secteurs U1c,
- 2 niveaux (R + 1) sans que la hauteur n'excède 7 mètres dans les secteurs U1a et U1d
- 3 niveaux (R + 2) dans le secteur–U1b, cette hauteur pourra être augmentée d'une valeur de 2,50 mètres maximum, correspondant au stationnement et annexe en sous-sol.

Article U1 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux ou paysages avoisinants,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleur,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baie en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

2.2. Volets, portes, et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

2.3. Les façades de tout projet de construction ou d'aménagement devront être traitées avec un soin particulier afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.4. Les murs pignons aveugles devront être traités de façon attractive, avec des matériaux naturels et, éventuellement, des treillages avec végétaux. Lorsque deux murs aveugles se feront vis-à-vis, il conviendra de prévoir des aménagements bâtis permettant de créer un effet de continuité.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².

3.3. Les chiens-assis sont interdits.

3.4. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cage d'escalier, capteurs solaires, machinerie d'ascenseur et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
  - les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
  - la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
  - les retours de portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long, de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- Cas spécifique des maisons de ville :
  Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés sur la partie arrière des maisons de ville, en mitoyenneté pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc… Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

5 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les logements collectifs devront privilégier la pose d'une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - Publicité, enseignes, pré-enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

8 - Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

Article U1 12- Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions, et aux changements d'affectation de locaux.
Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L. 151- 5 du Code de l'urbanisme.

Règle générale

Dans les secteurs U1b et U1c qui ont fait l'objet d'un projet global sous forme de secteur de plan masse, des besoins en stationnement seront à satisfaire sur la totalité des secteurs concernés sans être obligatoirement localisés sur l'îlot spécifique de chaque permis de construire.

1 - Normes minimales de stationnement

1.1. Habitat
En sous-secteur U1b et U1c
Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

En sous-secteur U1a et U1d
Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher

1.2. Toutes constructions
Il est exigé :
- Pour les véhicules de livraison et de service, dans la mesure du possible, des aires spécifiques devront être réalisées dans les limites foncières des opérations en dehors des voies publiques pour permettre leur stationnement et leur évolution.
- Pour les employés, une place de stationnement pour 60 m² de surface des locaux prévus à terme dans les installations faisant l'objet d'un permis de construire.
- Pour les autres besoins (clients, visiteurs, etc…), des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

1.3. Stationnement des deux roues
Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés et abrités des intempéries.

1.3.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

1.3.2. Autres
Pour les constructions à usage autre que habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

1.4. Dans le secteur U1b, une partie des stationnements devra être réalisée en sous-sol.

Article U1 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Cet article est sans objet.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages pourront, dans des cas exceptionnels, justifier l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes ne peut être trouvée et à condition que des plantations équivalentes soient réalisées au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres ou plus, doivent être plantées au moins sur l'un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. Cas général
Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et plantés d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.

5.2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

5.2.1. Opérations de moins de 5 lots ou logements
Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % de la superficie de l'unité foncière et s'intégrera au mieux à l'environnement.

5.2.2. Opérations de plus de 5 lots ou logements
Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera d'un seul tenant et aura une superficie minimale de 1 000 m². Il pourra être autorisé un morcellement sous réserve que chaque partie couvre au minimum 500 m².

Article U1 14- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES MIXTES SITUEES LE LONG DE LA RD 813

ZONE U2

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

La zone U2 recouvre une superficie de 2.85 hectares, disposée le long de la RD 813, axe structurant du territoire. Cette position la prédispose à recevoir un aménagement mixte (habitat, activités) recevant du logement, des activités commerciales, de services et de professions libérales.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de conforter cette zone dans son rôle économique et de l'intégrer dans l'ensemble en tenant compte de sa situation privilégiée et stratégique.

Article U2 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

1 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

2 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

3 - Les parcs d'attractions et de loisirs festifs, les installations et travaux divers de type piste de sport mécanique ainsi que toutes activités génératrices de nuisances analogues.

4 - Les terrains de camping et caravaning, les garages collectifs de caravanes et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

5 - Les constructions à usage d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changements d'affectations entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

6 - Les constructions à usage agricole.

7 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article U2 2.

Article U2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les installations classées, à condition que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Article U2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite.

2 - Accès

1.1. Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et être aménagés en conséquence, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation. Ils doivent, notamment, toujours être les plus éloignés possible des carrefours, et leur nombre, sur une même voie, doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès). Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.
Dans tous les cas, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 4,50 mètres.

3 - Voirie

3.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent et être aménagées en conséquence.
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes, est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale d'emprise : 9 mètres,
- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

3.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

3.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Article U2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Desserte en eau potable

Toute construction, installation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles de construction, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Assainissement eaux usées

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

3.1. Eaux vannes et eaux usées
Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement « vanne et usée».

3.2. Effluents non domestiques
Les rejets d'effluents sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales.
Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.
Les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

4 - Assainissement eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (Loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).

L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté dans le réseau public.
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans le cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.

5 - Réseaux divers

5.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications, doivent être aménagés en souterrain.

5.2. L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

5.3. Si des locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

6 - Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation en vigueur doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

Article U2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article U2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD813 pour les constructions à usage d'habitation autorisées,
- 25 mètres de l'axe de la RD813 pour les autres constructions.

2 - Autres voies

Par rapport aux autres voies publiques : toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de ces voies, au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée, conformément à l'article U2 10 à partir du premier plancher (R zéro) sans être inférieure à 4 mètres.
Des implantations autres que celles définies aux paragraphes 1 et 2 peuvent être admises, sauf pour les terrains jouxtant la RD813, pour :
- des équipements publics techniques (transformateur, poste de détente),
- des constructions annexes nécessaires à la surveillance des bâtiments ou à leur fonctionnement (poste de gardiennage, auvent de station-service,…).
Dans tous les cas, ces constructions ou équipements devront être de faible importance et de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

3 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U2 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être implantés sur la limite séparative, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article U2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est sans objet.

Article U2 9 - Emprise au sol des constructions

1 - L'emprise au sol des parcs de stationnement couverts et non couverts n'est pas prise en compte.

2 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 33 %.

Toutefois, des aménagements mineurs à ces ratios peuvent être acceptés en fonction de l'intérêt architectural du projet et dans le respect de l'article U2 13.

Article U2 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité pour les toits terrasses.

2 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2).

Article U2 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Pour être autorisé, tout projet doit garantir la recherche d'une très grande qualité architecturale au travers de la cohérence des différentes constructions entre elles, de l'harmonie des styles, des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs, compte-tenu de la nature de la zone et de son potentiel exceptionnel d'image.

2 - Clôtures

Néant.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

4 - Transformateurs et annexes

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ils devront être habillés de matériaux de même nature que le bâtiment principal.

5 - Aires de stationnement

Les aménagements devront s'attacher à atténuer le caractère inesthétique de ces espaces en évitant les grandes concentrations de véhicules. Pour cela, il sera fait une large place à l'ornementation paysagère (arbres de hautes tiges, végétation arbustive, jardinières, mobilier urbain,…).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné, et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

7 – pylônes, paratonnerres, antennes coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés

8 - Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement.
Un soin particulier devra être porté à la recherche d'ambiance lumineuse nocturne en façade de la RN113.

Article U2 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles, et aux changements d'affectation de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et commerces, doit être assuré en dehors des voies publiques.

4 - Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

5 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

5.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

5.2. Autres
Pour les constructions à usage autre que habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacements sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

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

Article U2 13- Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Cette zone n'est pas concernée par la présence d'espaces boisés classés.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages, pourront, dans des cas exceptionnels, justifier l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes ne peut être trouvée et à condition que les plantations équivalentes soient réalisées au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Cas général
Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m². Des plantations d'arbres en bosquets pourront être imposées notamment pour respecter les indications du plan des plantations ou en fonction de l'architecture particulière de certains bâtiments.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 33 % de la superficie du terrain.

Cas particulier
Dans le cas de végétalisation des toits terrasses, leur superficie peut être prise en compte dans le calcul du ratio précédemment imposé. Toutefois, au moins 20% de l'unité foncière doit être aménagé en pleine terre.

Article U2 14- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX QUARTIERS D'HABITAT DIVERSIFIE

ZONE UB

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.153-3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

La zone UB d'une surface de 110,05 hectares environ, englobe la quasi totalité des lotissements qui se sont développés autour du centre ancien et qui ont débordé la RD813 au Nord-Est. Elle n'offre que très peu de possibilités de construction importante en dehors d'une une évolution normale de l'habitat existant.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de préserver le caractère résidentiel tout en maintenant un niveau d'équipements et de services nécessaires à la vie et à l'équilibre de ces quartiers,

- de permettre une évolution progressive de l'habitat de ces secteurs en fonction des besoins et du renouvellement de la population tout en obéissant à l'esprit de la loi SRU.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

9 – dans le secteur de protection des éléments du paysage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, identifié dans le règlement graphique, toute construction ou installation est interdite.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou mise en valeur.
Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.
Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel de la zone.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.
Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

4.- Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont

été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet.

5 - Les constructions à usage de service, bureaux, commerces et d'artisanat rattachées ou non à une construction à usage d'habitat à condition :

- Que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension et leur surface.
- Que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. L'ouverture des voies en impasse, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,
- 8 mètres de plate-forme lorsque la voie dessert plus de 6 habitations individuelles.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité de défense contre l'incendie, protection civile, etc…, soient respectées.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse :
  - à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers,…).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :
- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être obligatoirement aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions isolées.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD813,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 4 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

2 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

2.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies nouvelles.

2.2. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - 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 jamais être inférieure à 4 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m^2.

2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 – Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc… La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 2 mètres.

Les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires .
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés Dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m²

3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
- les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
- la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
- la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,

- les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
- la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
- les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes

collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article UB 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Pour les entreprises de restauration et les professions libérales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. En outre, une étude détaillée sera exigée.

4 - Les normes minimales sont les suivantes :

4.1. Habitat
Pour les constructions inférieures à 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de. De plus, des emplacements supplémentaires pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Pour les opérations d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.

4.2. Bureaux, services, artisanat et commerces
Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.
4.3. Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place par chambre et une place pour 10 m² de salle de restauration.

4.4. Equipement médical et paramédical
Il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.
Pour les parkings souterrains ou de surface aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent avoir une surface minimale de 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

6 - Stationnement des deux roues

Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux changement d'affectation de locaux :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

6.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

6.2. Autres
Pour les constructions à usage autre que habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacements sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer
10 % au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

2.5.1. Opérations de moins de 5 lots ou de 1000 m² de surface de plancher applicable
Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % de la superficie de l'unité foncière et s'intégrera au mieux à l'environnement.

2.5.2. Opérations de plus de 5 lots ou de 1000 m² de surface de plancher applicable
Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10 % de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera d'un seul tenant. Il pourra être autorisé un morcellement dans le cas d'une surface importante.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS

A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL

LE QUARTIER PONT DE BOIS

ZONE UC

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.123-1~~ L.152 -3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux constructions à usage d'habitation existantes dans le quartier Pont de Bois.
Le potentiel de cette zone est extrêmement faible ; il couvre une surface de 1,70 hectare.
Seules les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que des constructions à usage d'habitation en très petit nombre eu égard au potentiel, sont autorisées.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de préserver le caractère à dominante résidentielle.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, de commerce et d'artisanat.

8 - Les opérations d'habitat de plus de 2 logements

9 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.
Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel de la zone

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.
Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

4 - Les constructions ou changements de destination à usage de services ou de bureaux à condition :
- que l'activité créée n'entraîne pas de nuisance pour les habitations riveraines
- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère résidentiel de la zone par leur architecture, leur dimension et leur surface.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. L'ouverture des voies en impasse, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,
- 8 mètres de plate-forme lorsque la voie dessert plus de 6 habitations individuelles.
Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité de défense contre l'incendie, protection civile, etc…, soient respectées.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan masse :
  - à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers,…).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer des liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :
- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD813,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou futures.

- 4 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts

2 - Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - 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 jamais être inférieure à 4 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m^2.

2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 2 mètres.

Les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 45% de la superficie de la parcelle.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - Les annexes à l'habitat non pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés Dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².

3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :
- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,

- les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,

- la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
- les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article UC 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doit correspondre aux besoins des constructions.

3 - Pour les entreprises de restauration et les professions libérales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. En outre, une étude détaillée sera exigée.

4 - Habitat

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

5 -Toutes constructions

Il est exigé :
- Pour les véhicules de livraison et de service, dans la mesure du possible, des aires spécifiques devront être réalisées dans les limites foncières des opérations en dehors des voies publiques pour permettre leur stationnement et leur évolution.
- Pour les employés, une place de stationnement pour 60 m² de surface des locaux prévus à terme dans les installations faisant l'objet d'un permis de construire.
- Pour les autres besoins (clients, visiteurs, etc…), des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

6 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.
Pour les parkings souterrains ou de surfaces aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent avoir une surface minimale de 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

7 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

8 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer
10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m^2 de terrain aménagé en espaces verts.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS

A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

ZONE UD

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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.151-3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

La zone UD recouvre une surface de 25 hectares environ, située sur les coteaux aux abords de la RD79a (dite Chemin de Mervilla). Cette zone est caractérisée par un tissu urbain peu dense réalisé sur des grandes parcelles. Il n'est constitué pratiquement que d'opérations sous forme de lotissements résidentiels et de divisions successives dans le temps.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de préserver le caractère résidentiel de la zone en favorisant une urbanisation aérée.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, d'artisanat, hôtelier, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles.

8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services et de bureaux, ne sont autorisées qu'à la condition de respecter la typologie des constructions existantes dans le secteur.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.
Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

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

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. L'ouverture des voies en impasse, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,
- 8 mètres de plate-forme lorsque la voie dessert plus de 6 habitations individuelles.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité de défense contre l'incendie, protection civile, etc…, soient respectées.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan masse :
  - à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers,…).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :

- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,

- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3.5. Terrains non desservis par un assainissement collectif
En cas d'impossibilité technique de raccordement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de cette expertise. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur. Dans le cas de la mise en place d'une filière drainée avec rejet vers un exutoire superficiel, la surface minimum de la parcelle constructible est de 2500 m². Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ou pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain dans la mesure du possible.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures,
- 4 mètres par rapport aux emprises de chemins piétonniers, de pistes cyclables et d'espaces verts publics.

2 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

- Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - 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 jamais être inférieure à 4 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m^2.

2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc… La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 2 mètres.

Les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la supérficie de la parcelle.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés Dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².
3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
  - les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
  - la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
  - les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leurs couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, lotissements autorisés.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article UD 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Pour les entreprises de restauration et de professions libérales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. En outre, une étude détaillée sera exigée.

4 - Les normes minimales sont les suivantes :

4.1. Habitat
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'habitation, un stationnement dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

4.2. Bureaux et services
Il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher.

4.3. Entreprises de restauration
Il est exigé une place pour 10 m² de salle de restauration.

5 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.
Pour les parkings souterrains ou de surface aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent faire au minimum 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

6 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues dont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

5.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

5.2. Autres
Pour les constructions à usage autre qu'habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée.
Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer 20% au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

2.5. Espaces collectifs dans les opérations d'ensemble

Pour chaque opération d'ensemble, un traitement paysager des espaces collectifs pourra être exigé.

Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS

A VOCATION D'ACTIVITES DIVERSES

ZONE UE

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement et de recherche, situées au voisinage des axes classés bruyants, définis sur le plan de zonage (RD813 et RD957c) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 70,00 hectares et concerne des terrains essentiellement destinés à des activités artisanales, tertiaires, d'enseignement, d'administration et de recherche.
Cette zone englobe notamment le pôle agronomique.

Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur UE qui recouvre les terrains situés en bordure de part et d'autre de la RD813 qui accueille des activités artisanales et commerciales,

- le secteur UEa qui recouvre une vaste zone où se retrouve l'essentiel du pôle de recherche agricole organisé dans le cadre de l'Agrobiopole (Lycée Agricole).

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de renforcer la vocation de ces secteurs,
- de permettre un développement de l'Agrobiopole et de ses composants spécifiques.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole et industriel dans le secteur UE.

8 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

9 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dans le secteur UEa, les établissements d'enseignement ou de l'administration ainsi que les constructions, équipements, installations directement liés, et notamment les équipements sportifs. Les constructions à usage d'hébergement, les laboratoires de recherche, et les structures d'accompagnement (bureaux,…).

2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou la sécurité des établissements autorisés.

3 - Les constructions à usage de d'habitat telles que visées au paragraphe 2 et d'hébergement, destinées à l'accueil des étudiants à condition de se situer au-delà d'un périmètre de 100 mètres par rapport à la station d'épuration.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

2 - Accès

2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

2.2. Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et être aménagés en conséquence de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation. Ils doivent, notamment, toujours être le plus éloigné possible des carrefours, et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès), et pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.

2.3. Les parcelles riveraines de la RD957c et de la RD813 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

3 - Voirie

3.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent, et être aménagées en conséquence.

3.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité dé défense contre l'incendie, protection civile, etc…, soient respectées.

3.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3.4. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 10 mètres de plate-forme,
- 6 mètres de chaussée.

Voies en impasse :
- 8 mètres de plate-forme,
- 6 mètres de chaussée.

3.5. D'autres caractéristiques peuvent être soit acceptées, soit imposées, au vu d'un plan de masse pour une meilleure conception de l'espace urbain.

4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer des liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :
- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD813 et de la RD957c.

2 - Par rapport aux autres voies publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres.

3 - Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

5 - Les surélévations, extensions, ou aménagements des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

6 - Station d'épuration
- 100 mètres des limites de la station d'épuration pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement

7 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

8 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - 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 et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc… La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - Au-dessus de cette hauteur, peuvent être autorisés les ouvrages indispensables (cage d'escalier, séchoir, machinerie d'ascenseur, et tous locaux techniques de constructions ou installations).

3 - La hauteur des constructions ne peut excéder :
- 9 mètres dans le secteur UE,
- 11 mètres dans le secteur UEa sans que le bâtiment dépasse R + 2.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement,
- la recherche de matériaux, de couleurs,…..

Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Façades et murs extérieurs

2.1. Tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif peut être imposé. Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

2.2. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cage d'escalier, capteur solaire, machinerie d'ascenseur, et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport au terrain naturel côté voie. Pour des raisons de sécurité dûment justifiées, une hauteur supérieure à 1,50 mètre pourra être admise.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'une seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.
Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés, collectifs, destinés au logement des étudiants ou des personnes dont la présence est nécessaire sur les sites d'implantation des bâtiments autorisés.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

9 - Bâtiments à usage d'activité d'enseignement, de recherche

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Article UE 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

3.1. Habitat
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, dont au moins une place couverte. Ces places devront être accessibles directement de la voirie, en plus de l'accès des véhicules à l'intérieur de la parcelle.

3.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires de stationnement suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

3.3. Pour les logements étudiants, il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

4 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

5.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

5.2. Autres
Pour les constructions à usage autre que habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacements sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UE 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules légers doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant une étude circonstanciée.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toutes constructions et stockages d'eau de pluie, d'aires de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.

Des écrans végétaux suffisamment fournis seront disposés en limite séparative.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE OUVERTES A L'URBANISATION

ZONE AU

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

La zone AU couvre une surface de 12.86 hectares environ en liaison directe avec la zone urbanisée.

Cette zone comprend deux sous-secteurs AUa et AUb correspondant aux deux premières phases d'aménagement du quartier Argento : la Pointe de Négret et Argento – La Croix Lamarque.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation de ces secteurs, ils seront soumis à la réalisation d'un schéma d'aménagement permettant la meilleure intégration possible par rapport aux tissus urbains environnants et aux exigences de la loi SRU.

Pour le quartier Argento, l'aménagement de la phase 1 « la pointe de Négret » et l'aménagement de la phase 2 « Argento – La Croix Lamarque » devront respecter **le schéma global d'aménagement** présenté dans l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier dit « Argento » (pièce n°3).

Pour le lotissement La Roche, l'aménagement proposé devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier dit « La Roche » (pièce n°3).

Pour la première tranche d'aménagement du secteur des Minimes, l'opération proposée devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier dit « » (pièce n°3).

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de permettre un aménagement cohérent de ces secteurs en tenant compte de leur environnement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
- les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.

6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles, en dehors de celles autorisées en AU2.

8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - L'aménagement n'est autorisé que s'il fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble ou qu'il est compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur concerné.

2 - Dans le secteur AUa et AUb : les constructions nouvelles à usage de services, bureaux, commerce ou d'artisanat rattachées ou non à une construction à usage d'habitat sont autorisées à condition que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension et leur surface.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes.
Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,00 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra s'effectuer par la voie la moins circulée.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8,5 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. L'ouverture des voies en impasse, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,
- 7 mètres de plate-forme lorsque la voie dessert plus de 6 habitations individuelles.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité de défense contre l'incendie, protection civile, etc…, soient respectées.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse :
  - à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers,…).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :

- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,

- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

D'une façon générale, 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.

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.
Les projets d'aménagement devront limiter leurs rejets d'eaux pluviales par infiltration et/ou par des principes de rétention-régulation afin de ne pas dépasser, en sortie d'opération, un débit de fuite de 10 l/s/ha de foncier aménagé. Sur les unités foncières de petite taille où l'application de ce débit de fuite conduit à une valeur inférieure à 2 l/s, les modalités de gestion des eaux pluviales seront à définir au cas par cas avec les services compétents de la commune.

3.4.1 Dans le secteur AUb
Concernant l'espace public, le parti d'aménagement est de traiter un maximum les eaux de pluie en surface par l'aménagement de divers ouvrages hydrauliques (noues, bassins secs)
Les macrolots et lots libres devront limiter leurs rejets d'eaux pluviales par infiltration et/ou par des principes de rétention-régulation afin de ne pas dépasser, en sortie d'opération, un débit de fuite de 10 l/s/ha de foncier aménagé.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage enterrée sera exigée pour une opération de plus de 50 logements et devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 79a et la RD 35g
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 2 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

2 - D'autres implantations sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies nouvelles.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

4.- Dans le secteur AUa et AUb : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 79a et la RD 35g
- à l'alignement ou à 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- non réglementé par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - 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 jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur cette limite séparative.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit, et que la surface totale n'excède pas 20 m^2 d'emprise au sol.

2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 - Dans le secteur AUa et AUb: toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou à une distance de 3 mètres minimum.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur AUa : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur AUb :
- Pour les lots libres et les maisons de ville, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
- Pour les macro-lots, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente et hors tout, acrotère non compris, pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - <u>Dans le secteur AUa et AUb</u>

3.1 : Secteur Aua

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Argento » (pièce n°3 du PLU), soit :
- périmètre 1 = 12,5 mètres
- périmètre 2 = 6,5 mètres

3.2. Secteur AUb :

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Argento » (pièce n°3 du PLU), soit : 12.5 mètres

4- Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

5 – Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture ou de l'acrotère, dans la limite de 2 mètres, à condition d'être conforme aux dispositions de l'article 11.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

2.3 Secteurs AUa AUb :

L'implantation de climatiseurs, pompes à chaleur sur les façades sont interdites.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Secteur AUb :
Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. Cependant, pour limiter l'impact des constructions dans le paysage, les bâtiments en R+2 implantés sur la ligne de crête ou en point haut du site, il sera autorisé des toitures terrasse.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².

3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
  - les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
  - la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
  - les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

4.1. Dans le secteur AUa et AUb : Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et les espaces publics existants ou en projet.
Les clôtures totalement opaques sont interdites.
Pour les portillons, portails et poteaux, les ornementations trop imposantes, pointes... sont interdites. Les clôtures auront une écriture sobre et contemporaine. L'utilisation de brique ou pierre, ainsi que leurs imitations, en parements est interdite. Les couronnements de murets et poteaux sont interdit

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Pour les entreprises de restauration et les professions libérales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. En outre, une étude détaillée sera exigée.

4 - Les normes minimales sont les suivantes :

4.1. Habitat
Pour les constructions inférieures à 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, des emplacements supplémentaires pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé des places de stationnement supplémentaires sur les parties communes de l'opération.

4.2. Bureaux et services
Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

4.3. Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place par chambre et une place pour 10 m² de salle de restauration.

4.4. Commerces
Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

4.5. Artisanat :
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

5 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.
Pour les parkings souterrains ou de surface, aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent avoir une surface minimale de 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

6 - Stationnement des deux roues
Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

6.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer un local ou un emplacement de stationnement pour les deux roues d'une surface représentant au moins :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

A partir de 10 emplacements, les locaux doivent obligatoirement être clos et couverts.

6.2. Autres
Pour les constructions à usage autre qu'habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 1,5% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres et plantations

1.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

1.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

1.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

1.3.1. Secteur AUb :
Les aménagements paysagers viseront à diminuer l'impact des aires de stationnement dans le paysage, et notamment depuis l'espace public.
En dehors des secteurs affectés par la ligne HT, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture

1.4. Espaces libres et espaces verts à créer
15 % au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m^2 de terrain aménagé en espaces verts.

1.4.1. Secteur AUb :
Pour répondre à la nécessité de préserver la biodiversité en place, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière privative doit être traitée en jardin planté et gazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m^2 de terrain aménagé en espaces verts.

1.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble.

1.5.1. Opérations de moins de 5 lots
Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 15% au moins de la superficie de l'unité foncière et s'intégrera au mieux à l'environnement.

1.5.2. Opérations de plus de 5 lots
Dans chaque opération devront être créés des espaces collectifs d'accompagnement qui représenteront au total 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces, répartis sur l'ensemble de l'opération, seront plantés et aménagés en espaces verts, aires de jeux, dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, etc…et devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

1.5.3. Secteur AUb :
20% de l'unité foncière globale sera aménagée en espace collectif planté. Ces espaces, répartis sur l'ensemble de l'opération, seront plantés et aménagés en espaces verts, aires de jeux, dispositifs

paysagers de gestion des eaux pluviales, etc…et devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A VOCATION D'ACTIVITES SUR LE SECTEUR DU POLE AGROBIOLOGIQUE

ZONE 2AU

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, d'hébergement, d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Cette zone d'une superficie d'environ 10 hectares est destinée à recevoir des activités dans le cadre du développement du pôle agrobiologique.
Les terrains concernés sont desservis par la RD957c et sont en contact avec des activités existantes, telle que la plate-forme d'enseignement agrobiologique et l'INRA.

La zone 2AU est divisée en 3 secteurs :

- le secteur 2AUa, destiné à recevoir un bassin de rétention des eaux pluviales conformément aux dispositions du dossier « Loi sur l'eau»,

- le secteur 2AUb, destiné à accueillir des activités d'enseignement, de santé et de recherche ainsi que des activités économiques, renforçant à terme le pôle agrobiologique,

- le secteur 2AUc a la même destination que le secteur 2AUb. Son aménagement joue un rôle *d'espace tampon* entre le secteur pavillonnaire existant et la future zone d'activités.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de permettre le développement de l'Agrobiopole,

- de permettre l'accueil, dans les meilleures conditions possibles, d'activités spécifiques ainsi que l'évolution des activités existantes (INP - ENSAT),

- de privilégier une bonne qualité d'insertion architecturale,

- d'assurer la réalisation des équipements publics correspondants.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

2 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

3 - Les parcs d'attractions et de loisirs festifs, les installations et travaux divers de type piste de sport mécanique ainsi que toutes activités génératrices de nuisances analogues.

4 - Les terrains de camping et caravaning, les garages collectifs de caravanes et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

5 - Les constructions à usage d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changements d'affectations entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

6 - Les constructions à usage agricole.

7 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2AU 1.

8 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2AU 1.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les installations classées, à condition que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est jugée souhaitable sur le site, et notamment pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité des établissements ou services généraux édifiés sur la zone.

3 - Dans le secteur 2AUa, ne sont autorisées que les installations spécifiques au bassin de rétention des eaux pluviales.

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

Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieurs à 4,50 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

1.3. Toute parcelle non desservie par une voie autre que la RD957c est inconstructible, hormis dans l'éventualité de la réalisation d'un parc de stationnement collectif.

1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque, peut être interdit.

2 - Voirie

2.1. Les caractéristiques (dimensions, formes,…) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et être aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

2.2. Les voies publiques ou privées sont soumises aux conditions suivantes :
- largeur minimale d'emprise : 9 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

2.3. Voies en impasse
La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

2.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules, et à assurer une meilleure visibilité.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Desserte en eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles de construction, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Assainissement eaux usées

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

3.1. Eaux vannes et eaux usées
Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante, doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement «vanne et usée».

3.2. Effluents autres que domestiques
Les rejets d'effluents sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales. Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques dans les fossés est formellement interdit.
Les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

4 - Assainissement eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (Loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté dans le réseau public.
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans le cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.

5 - Réseaux divers

5.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

5.2. L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

5.3. Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

6 - Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation en vigueur doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD957c pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées,
- 25 mètres de l'axe de la RD957c pour les autres constructions,

- Dans le secteur 2AUc, compte-tenu de la présence d'habitat individuel le long du chemin du Canal, une zone *non aedificandi* de 10 mètres par rapport à l'axe du chemin du Canal sera imposée.

2 - Autres voies

Par rapport aux autres voies publiques : toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de ces voies, au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée, conformément à l'article 2AU 10, à partir du premier plancher (R zéro).
Des implantations autres que celles définies aux paragraphes 1 et 2 peuvent être admises, sauf pour les terrains limitrophes à la RN113 et à la RD957c, pour :
- des équipements publics techniques (transformateur, poste de détente),
- des constructions annexes nécessaires à la surveillance des bâtiments ou à leur fonctionnement (poste de gardiennage, auvent de station-service,…).
Dans tous les cas, ces constructions ou équipements devront être de faible importance et de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

3 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

1 - L'emprise au sol des parcs de stationnement couverts et non couverts n'est pas prise en compte.

2 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

3 - Des aménagements mineurs au ratio évoqué ci-dessus peuvent être acceptés en fonction de l'intérêt architectural du projet et dans le respect de l'article 2AU 13, alinéa 4.

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité pour les toits terrasse..

2 - Dans le secteur 2AUb, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2).

3 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des éléments fonctionnels nécessaires à l'activité.

4 - Dans le secteur 2AUc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous le dernier plafond sur la sablière mesurés à partir du sol naturel.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleur,…

2 - Façades et murs extérieurs

Toute imitation de matériaux : fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives, d'une hauteur telle qu'elles masquent la totalité des réservoirs.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos, et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Publicités, enseignes, pré-enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

7 - Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

8 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles…

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur, et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

9 - Transformateurs et annexes

Ils devront être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité justifiée, ils devront être en harmonie avec la construction principale.

Article 2AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux changements de destination des locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Les normes minimales de stationnement sur chaque parcelle sont les suivantes :

-
- pour les habitations, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

5 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

5.1. Habitat
Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

5.2. Autres
Pour les constructions à usage autre que habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacements sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

Article 2AU 13 - Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Cette zone n'est pas concernée par la présence d'espaces boisés classés.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants, sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages, pourront, dans des cas exceptionnels, justifier l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes, ne peut être trouvée et à condition que les plantations équivalentes soient réalisées au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Cas général
Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, devront être traités en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m². Des plantations d'arbres en bosquets pourront être imposées notamment pour respecter les indications du plan des plantations ou en fonction de l'architecture particulière de certains bâtiments.
La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 33 % de la superficie du terrain.

Cas particulier

Dans les cas particuliers générateurs de surface de stationnement (établissements d'enseignement, etc…), le ratio précédemment imposé pourra être minoré sans toutefois être inférieur à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A VOCATION DE SPORT ET DE LOISIRS

ZONE 4AU

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Cette zone recouvre 11,55 hectares environ qui constituent l'ensemble des espaces verts et l'accueil d'activités à usage de sports et de loisirs, ainsi que la protection et la mise en valeur des abords de la RD957c et de la RD813.

Cette zone est destinée à accroître l'intérêt du pôle agrobiologique par un soucis de mise en valeur d'espaces à usages mixtes sportifs et de loisirs.

Les dispositions réglementaires établies dans la zone 4AU ont comme objectifs essentiels :

- de permettre la réalisation de ces objectifs dans le respect de l'environnement et du cadre de vie,

- de permettre la réalisation des équipements publics correspondants.

Article 4AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.

2 - Les carrières, affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

3 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.

4 - Les parcs d'attractions et de loisirs festifs, les installations et travaux divers de type piste de sport mécanique ainsi que toutes activités génératrices de nuisances analogues.

5 - Les terrains de camping et caravaning, les garages collectifs de caravanes et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

6 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changements d'affectations entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines et pour l'usage essentiel de la zone.

7 - Les constructions à usage agricole.

8 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux autres que celles autorisées à l'article 4AU 2.

9 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 4AU 2, alinéa 2.

Article 4AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est jugée souhaitable sur le site et notamment pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité des établissements ou services généraux édifiés dans la zone.

2 - Les installations classées liées aux constructions admises dans la zone.

Article 4AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

1.6. Toute parcelle non desservie par une voie autre que la RD957c ou la RD813 est inconstructible, sauf dans l'éventualité de la réalisation d'un parc de stationnement collectif public.

2 - Voirie

Néant.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Article 4AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Desserte en eau

1.1. Eau potable
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées

2.1. Eaux vannes et eaux usées
Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante, doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement «vanne».

2.2. Effluents non domestiques
Les rejets d'effluents sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables.

3 - Assainissement eaux pluviales

Toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.
L'excès du ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté dans le réseau public.
Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales, au cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de matières polluantes.

4 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications, doivent être aménagés en souterrain.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

Article 4AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 4AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle autorisée à l'article 4AU 1 doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD813,
- 25 mètres de l'axe de la RD957c.

Les reculs évoqués ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements destinés aux activités sportives et de loisirs, aux équipements techniques, aux constructions annexes nécessaires à la surveillance des bâtiments ou à leur fonctionnement (poste de gardiennage).

2 - Par rapport aux autres voies, toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de ces voies au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée conformément à l'article 4AU 10 à partir du premier plancher (R = 0).

Article 4AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Article 4AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est sans objet.

Article 4AU 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article est sans objet.

Article 4AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, d'annexes ou d'équipements publics techniques nécessaires au fonctionnement des activités (poste de gardiennage, transformateur,….), ne devra pas excéder 3,50 mètres.
Pour les équipements sportifs, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres mesurés sous sablière.

Article 4AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction ou d'installation déjà existante, de même que tout projet de construction ou d'installation nouvelle doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général…,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt, et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,…), celle de la nature de la zone et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

2 - Clôtures

Néant.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs.

4 - Transformateurs et annexes

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ils devront être en harmonie avec la construction.

Article 4AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article 4AU 13 - Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants, sont à préserver dans toute la mesure du possible. Seules les contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages pourront, dans les cas exceptionnels, justifier de l'abattage d'arbres. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune autre solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes ne peut être trouvée, et à condition que des plantations équivalentes soient réalisées au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et plantés d'au moins un arbre pour 100 m². Des plantations d'arbres en bosquets pourront être imposées, notamment pour respecter les indications du plan des plantations ou en fonction de l'architecture particulière de certains bâtiments.

Article 4AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FUTURES ZONES URBANISABLES

ZONE 5AU

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque
d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants, définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Elle recouvre une surface de 24,6 hectares environ. Elle concerne des terrains non construits (ou très peu) destinés à recevoir à terme des habitations, services et commerces. Définies à C.O.S. nul, ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification du plan local de l'urbanisme ou lors d'une procédure de ZAC.

3 secteurs sont concernés :
- secteur Argento (environ 5,4 hectares),
- secteur des Minimes (environ 4 hectares),
- secteur Laroche (environ 2,18 hectares),

Les deux premiers secteurs font l'objet de schémas d'orientation d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de planifier et maîtriser l'urbanisation future de la commune sous forme d'opération d'ensemble à dominante d'habitat.

Article 5AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes formes d'occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées dans l'article 5AU 2.

Article 5AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - L'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, à condition d'être attenantes au bâtiment principal.

2 - La reconstruction à l'identique, sans changement d'affectation des constructions sinistrées.

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

Article 5AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 5AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article 5AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 5AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions d'habitations existantes devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article 5AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions d'habitations existantes devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article 5AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 5AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le cas d'extension d'une habitation existante, la hauteur devra être au maximum de 6,50 mètres mesurés sur la sablière.
Autres cas : cet article n'est pas réglementé.

Article 5AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

L'implantation de climatiseurs, pompes à chaleur sur les façades sont interdites.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :
  - les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,
  - la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,
  - la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
  - les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
  - la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
  - les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :
  Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures totalement opaques sont interdites.
Pour les portillons, portails et poteaux, les ornementations trop imposantes, pointes... sont interdites. Les clôtures auront une écriture sobre et contemporaine. L'utilisation de brique ou pierre, ainsi que leurs imitations, en parements est interdite. Les couronnements de murets et poteaux sont interdit

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article 5AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 5AU 13 - Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-4 à L.130-6 et R.130-13 à R.130-24 du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité

des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

Article 5AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes classés bruyants, définis sur le plan de zonage doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la législation en vigueur

Caractère de la zone

Elle recouvre une surface de 367 hectares environ. Elle concerne des terrains situés à l'Est dans la plaine, de part et d'autre du canal du Midi, où elle regroupe des champs d'expérimentation des organismes d'étude et de recherche agronomique.

A l'Ouest de la commune, elle couvre une zone de coteaux.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole, tout en permettant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation de cette zone,

- en raison du risque d'inondation, de limiter les nouvelles constructions autorisées à celles liées à l'activité agricole en les soumettant à des dispositions particulières.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées à l'activité agricole ainsi qu'aux équipements publics, services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction nouvelle en aléa fort du PPRI.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dans la zone d'aléa faible déterminée par le projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

1.1. Les hangars agricoles, s'il est démontré qu'il n'existe aucune autre solution envisageable hors zone inondable, à condition qu'ils n'aggravent pas les conditions de libre écoulement des eaux et ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue. Dans tous les cas, ces hangars devront être strictement liés à l'exploitation agricole et ne pourront servir que pour le stockage de matériel ou de denrées.

1.2. Les serres agricoles (plastique, verre,…), à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux.

1.3. Les constructions liées à l'activité agricole autorisées qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux….).

1.4. Les reconstructions après sinistre (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire) à condition que le premier plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que ces reconstructions ne soient en aucun cas à usage d'habitat.

2 - Dans la partie non inondable

2.1. Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées en contiguïté immédiate d'un siège d'exploitation en activité, et constituant avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène.

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, les aménagements, les surélévations des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.

2.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal et limitées à 40 m^2 d'emprise au sol au maximum.

2.3. Les changements de destination à condition de concerner un bâtiment marqué par une étoile sur le plan de zonage et que le projet de nuise pas à la qualité architecturale de la construction d'origine. Dans le cas d'une destination à usage d'habitation, le nombre de logements total sera limité à 2 (deux).

2.4. Les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées à condition que soit réalisé un plan de masse global de l'opération.

2.5. Les équipements ou abris de faible surface (inférieure ou égale à 30 m^2) destinés à l'entretien et au stockage du petit matériel agricole.

2.6. Les constructions, installations, et équipements nécessaires à l'exploitation du canal du Midi, à l'extérieur des limites du domaine public fluvial.

2.7. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prises.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les parcelles riveraines de l'autoroute A61 et de la RD957c ainsi que de son prolongement, ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie

2.1. Les caractéristiques (dimensions, formes,….) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent, et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

2.2. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents
Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :
- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (Loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).
Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3.5. Terrains non desservis par un assainissement collectif
En cas d'impossibilité technique de raccordement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de cette expertise. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ou pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain dans la mesure du possible.
L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Autoroute A61 :
100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- RD957c et son prolongement :
35 mètres de la limite d'emprise de la voie ou de l'emplacement réservé.

- Autres voies :
6 mètres de l'emprise de la voie.

2 - Le long du canal du Midi, le recul minimum des constructions est fixé à :

- 6 mètres des limites du domaine public fluvial pour les bâtiments destinés à abriter des activités utilisant la voie navigable (coopératives agricoles, bases nautiques, etc…),
- 20 mètres pour toutes les autres constructions.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

5 - Station d'épuration
- 100 mètres des limites d'emprise de la station d'épuration pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement.

6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité agricole devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

3 - Les surélévations, extensions, aménagements de bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article est sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

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

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - La hauteur maximale pour les constructions destinées à un autre usage est fixée à 10 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales
Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Dans le cas de toitures solaires, les éléments seront intégrés à la pente générale du toit.

3.2. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, ni retenir les corps flottants. Elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0,40 mètre.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destination de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

3 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité

des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Dispositions générales

- Adaptations mineures
Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone
Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure
Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.
En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants, définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

Elle recouvre une surface de 23,5 hectares environ. Il convient de protéger ces espaces en raison de la qualité des sites, du patrimoine, et des milieux naturels qui les composent pour des raisons d'intérêts écologiques.

Cette zone a été divisée en quatre secteurs :

- le secteur N correspond à des zones de protection en raison de sa qualité des sites et du patrimoine (parc de la Durante et château des Frères),

- le secteur Na correspond à une zone de protection du paysage en vue de la réalisation d'un espace public à vocation de loisirs et de sports,

- le secteur Nb correspond à une zone protégée au titre de sa qualité paysagère permettant néanmoins l'extension de l'activité de restauration et hôtelière existante avec un souci d'intégration paysagère très soignée,

- le secteur Nc est réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- d'édicter des règles strictes de protection,

- dans le secteur N, seule la réhabilitation des constructions existantes est autorisée,

- dans le secteur Na, seuls des équipements publics à usage sportif et de loisirs, et la réhabilitation de bâtiments existants sont autorisés,

- dans le secteur Nb, seules sont autorisées les extensions des activités existantes et notamment les activités hôtelières et de restauration liées à une activité existante,

- le secteur Nc autorise la réalisation d'un équipement d'intérêt général (aire d'accueil des gens du voyage).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions et occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - En ce qui concerne les bâtiments existants

1.1. En zone N : la réhabilitation des constructions est autorisée sans extension de la surface de plancher. Les changements de destination à condition de concerner un bâtiment marqué par une étoile sur le plan de zonage et que le projet ne nuise pas à la qualité architecturale de la construction d'origine.

1.2. En zone Nb : la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dénaturent pas l'environnement naturel et la qualité du paysage et que la surface de plancher ne dépasse pas 1000 m² sur la totalité de la zone.

2 - Autres ouvrages

2.1. Sont autorisés les constructions d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.2. Dans le secteur Na uniquement : les terrains de jeux et les équipements techniques nécessaires à leur bon fonctionnement (vestiaires, douches, club house,…), les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient destinées à favoriser l'emploi des transports en commun et l'accès aux installations à usage de loisirs et d'activités sportives autorisées dans le secteur.

2.3. Dans le secteur Nc uniquement : les équipements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,50 mètres (bande de stationnement non comprise).

2 - Voirie

2.1. Les caractéristiques (dimensions, formes,…) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, et être aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

2.2. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)
Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.2.1. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés et collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

3.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables).

3.3.1. Toute construction, sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

3.3.2. Toutefois, en l'absence de ce réseau public collecteur d'eaux pluviales, des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,…), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle autorisée sera implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies publiques de circulation. Cependant, toute surélévation, extension ou modification d'une construction existante pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Dans le secteur Nb, les annexes pourront être implantées en limité séparative si la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres sous sablière avec une tolérance de 1,50 mètre de large

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Cet article est ans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres. Dans le secteur Na, la hauteur des constructions à usage sportif (halle, courts couverts, gymnase,…) pourra être portée à 12 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,…
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,…

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux
- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires.
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,…) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,…) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Dans le cas de toitures solaires, les éléments seront intégrés à la pente générale du toit.

3.2. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - Mouvements de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.
En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements…) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

5 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,…

Leur implantation doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans le secteur Nb, il devra être prévu une antenne collective.

7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Dans le secteur Nb, pour les activités hôtelières, de para-hôtellerie ou de restauration, il sera exigé :
- 1 place pour 10 m^2 de salle de restauration,
- 1 place par chambre,
- 1place par poste de travail.

- Dans le secteur Na, les stationnements devront correspondre aux besoins des constructions et des installations sportives, de loisirs, autorisées, et devront être intégrés à tous projets.

Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés, protégés et entretenus. En cas d'absolue nécessité, et seulement dans ce cas, Ils pourront être remplacés .

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

2.2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

2.3. A l'occasion de tout projet, des plantations et des aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

2.4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

2.5. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Néant.

LEXIQUE

ACCES PRIVATIF

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée.

- Soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.

- Soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie. (Code civil : article 682 et suivants).

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ACTIVITE NECESSAIRE A LA VIE PROPRE DU QUARTIER

Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement,...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec point de vente est admise - une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

DE DROIT - DÉFINITION : l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFETS :

Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.
C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPÉTENCE : Les alignements sont fixés :

a) Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux.

b) Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

ANNEXE A L'HABITAT :
Construction dépendante mais distincte d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, abri piscine, etc…)

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (exemple : bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,…).

CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation en un autre usage, y compris en meublés, en hôtels, en pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,

- de locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires, en un usage autre que l'habitation,

- de garages et remises en locaux à usage commercial industriel au artisanal. (article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménageables.

CHIEN ASSIS (ou lucarne retroussée)
(voir lucarne)

CLOTURE

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent et faisant obstacle au passage.
Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières.
(Code de l'urbanisme : article L.441-2 et suivants / Code civil : articles 663, 666 et 667).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrains, c'est-à-dire du rapport de la surface de plancher sur la superficie de l'unité foncière.

Ce C.O.S. peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'îlot de la demande d'autorisation de construire. La valeur des C.O.S. peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévus (Code de l'urbanisme : article R.123-22).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé.

(Code de l'urbanisme : article L.130-1, R.130-1 et R.130-2 + Circulaire 77.114 du 1er août 1977).

EAU ATMOSPHERIQUE

Désigne l'eau présente dans l'atmosphère sous forme solide (neige, grêle), liquide (pluie) ou gazeuse (brouillard, brume).

EAU RESIDUAIRE

Les eaux résiduaires urbaines comprennent les eaux ménagères et eaux vannes issues des maisons et services ; de caractéristiques relativement peu variables, elles renferment des débris organiques, des huiles et graisses, des détergents et lessives, des solvants divers, des matières en suspension, des matières organiques azotées, des germes fécaux...

EAU USEE

On entend par eaux usées :
- les eaux vannes (WC),
- les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, lave-linge et lave-vaisselle).

EFFLUENT

De façon générale désigne tout fluide émis par une source de pollution, qu'il soit le fait de zones d'habitations ou d'installations industrielles.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.O.S. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,

- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspond à l'emprise du futur équipement,

- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,

- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé -qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions- qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.
Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

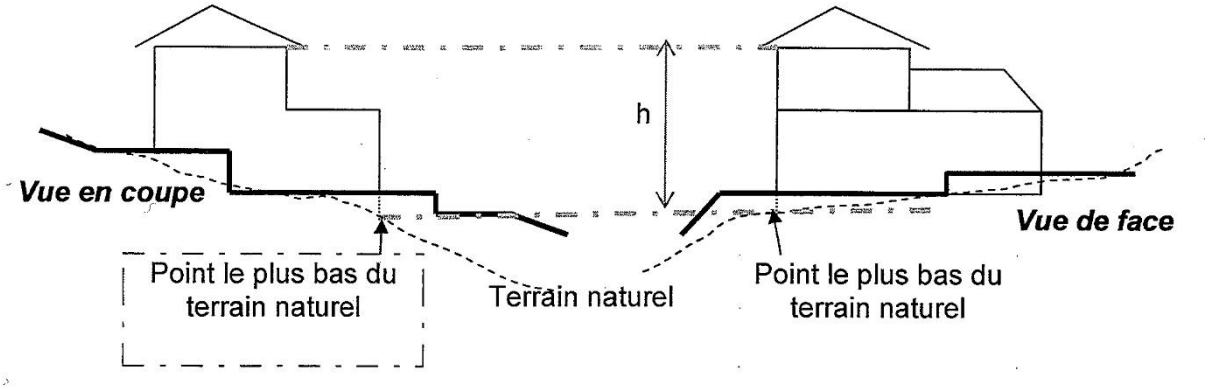
Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations -arbres, arbustes, épineux,…- vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code civil, articles 668 à 673).

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
Dans le cas de terrain en pente, il convient de déterminer des sections de façade et de prendre le point le plus bas pour calculer la hauteur (voir schéma ci-dessous).



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension au d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou 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. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique. (Loi n° 76.663 du 19 juillet 1976).

LIMITE DE RECUL

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

LOTISSEMENT

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.

Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir.
(Code de l'urbanisme : article R.315-1 et suivants).

LUCARNE

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- Lucarne rampante :
Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.

- Lucarne retroussée ou chien assis :
Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

MUR DE SOUTENEMENT

Mur édifié pour résister à la poussée des terres et/ou soutenir toute construction.

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

PLAN DE MASSE

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

SURFACE DE PLANCHER

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

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 de ce terrain.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

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.