

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION.....	2
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D’INTERET COLLECTIF	3
ARTICLE 4 – INSTALLATIONS DIVERSES	4
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE	4
ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 7 – CLOTURES.....	4
ARTICLE 8 – DEMOLITIONS	4
ARTICLE 9 – BRUITS	4
ARTICLE 10 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	25
ZONE UE.....	34
ZONE AU.....	43
ZONE AUe.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	60
ZONE AU0.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
ZONE A	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	68
ZONE N	68
LEXIQUE	75

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Auzeville-Tolosane dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles.

Il comporte également :

- des espaces boisés classés sur lesquels il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages et opérations publics,
- des zones soumises à des risques d'inondabilité (PPRI),
- des zones soumises à des nuisances sonores.

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone UA : Zone urbanisée correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

- la zone UB : Zone urbaine périphérique au centre ancien.

Cette zone s'organise en sous-secteurs :

- **UBa** correspondant au secteur périphérique au centre ancien caractérisé par un tissu bâti implanté dans un environnement paysagé qu'il est souhaitable de préserver pour l'image qu'il véhicule depuis les points hauts et belvédères.
- **UBb** correspond au tissu bâti du quartier du Pont de bois et secteurs dominés par de l'habitat collectif et de l'habitat groupé.
- **UBcom** correspond aux secteurs à vocation mixte (habitat, bureaux et commerces), situés le long de la RD813 et du TCSP où des commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés.

- la zone UC : Zone correspondant au hameau de Goutil
- la zone UE : Zone correspondant aux secteurs d'activités économiques de l'agrobiopôle.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- La zone AU : Zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les « Orientation d'Aménagement et de programmation » du présent dossier de PLU.
Cette zone comprend un sous-secteur **AUe** dédié à l'extension du parc d'activités du Pont de bois et destiné essentiellement à l'accueil d'activités économiques.
- la zone AUO : Zone à urbaniser, où l'urbanisation est fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont:

- la zone A : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Cette zone comprend un sous-secteur Ap pour identifier une vigne que la commune souhaite maintenir et protéger.

4 - Les Zones naturelles sont:

- la zone N : Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
Cette zone comprend 3 sous-secteurs :
 - o Un sous-secteur NL pour identifier les pôles d'activités de sports et de loisirs
 - o Un sous-secteur Ng pour identifier un terrain destiné à l'accueil temporaire d'une aire de grand passage pour les gens du voyage.
 - o Un sous-secteur Nc pour identifier la zone d'accueil des bateaux logements qui stationnent sur le canal du midi.

ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

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

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 4 – INSTALLATIONS DIVERSES

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres,... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans la doctrine régionale de prise en compte des risques d'inondation.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 – CLOTURES

Par délibération en date du 20 novembre 2007, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 – DEMOLITIONS

Par délibération en date du 20 novembre 2007, le conseil municipal a institué sur l'ensemble de son territoire, l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-27 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 – BRUITS

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

ARTICLE 11 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET INTERET DES LIEUX

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les activités du secteur secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente maximum.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRs).
- Les constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux devront s'inscrire dans le référentiel E3 C1 (ou RE 2020 si en vigueur) pour justifier le respect des réglementations en vigueur, pour les autres constructions, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation thermique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues,...

3 - Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage, sauf si l'activité existait avant 2017,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les roulottes et mobil homes,
- Les carrières et dépôts,

- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques de plus de 1 mètre de hauteur et ceux fixés sur pylône.
- Les installations et travaux divers de type :
 - o Parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
 - o Les garages collectifs de caravanes et dérivés
 - o Les discothèques et autres établissements assimilés.
- Le changement de destination des commerces et autres activités économiques pour une destination de logement.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements.

Les programmes de logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Cependant si les logements dépassent le niveau de qualité NF Habitat HQE en vigueur à la date d'approbation du PLU, la part de logements à prix abordables pourra être revue à la baisse de 10% maximum.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités : Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

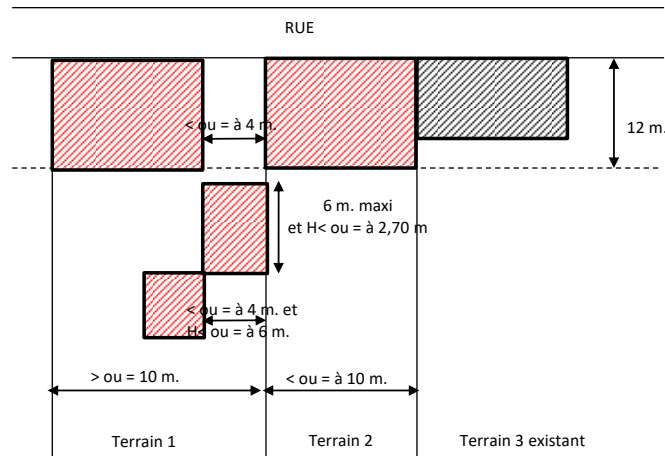
Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Il n'est pas prescrit d'emprise au sol maximum. Celle-ci dépend des règles de prospect suivantes :

- Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront alignées avec la construction riveraine la plus proche existante, ou :
 - o pour tous les niveaux à l'alignement de l'emprise publique, d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieure à 10 mètres, sur l'autre limite le recul sera porté à 4 mètres minimum. Cependant, les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.
- Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique (notifiée ci-dessus), si la construction présente une hauteur supérieure à 2,70 mètres sur sablière et un linéaire supérieur à 6 mètres sur la dite limite, elle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les postes de transformation ou lignes électriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- les piscines où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres,
- les dispositifs de protection solaire passifs,
- les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire, dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière, à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini. Elle ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur s'appliquera sur une bande de 12 mètres de profondeur comptée depuis l'emprise publique. Toutefois, au-delà de ces bandes, lorsque la construction sera implantée en limite séparative, sa hauteur sera abaissée et ne pourra pas dépasser 2,70 mètres, sinon, elle devra s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres compté depuis la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées,...
- la surélévation de toitures dans la limite de 0,6 mètre, dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, (pente inférieure ou égale à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits. Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de stationnement et de leur rampe d'accès. Les mouvements de terres liés à la construction sont possibles sur un périmètre maximum de 4 mètres compté depuis la construction, sauf dans le cas de rampes d'accès et de desserte viaire.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements sont interdits.

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

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : 10% de la surface de la façade maximum. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale et à condition que la toiture soit végétalisée.
- Les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol
- Les vérandas

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie ou la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. Dans le cas d'une implantation en toiture, leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides, non réfléchissants et encastrés à la couverture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs blanches ou claires sont interdites.

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60 mètre afin d'avoir une continuité sur rue. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. De part et d'autre des portails, les piliers de support de portail pourront atteindre 1,70 mètre au maximum.

Les clôtures grillagées et grilles seront de couleur sombre et seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences variées.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique sont interdites.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

Les clôtures maçonnées sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre.

Les clôtures de type palissade, panneaux et canisses sont interdites.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les surfaces des aires de stationnement auront un traitement perméable.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- 20% minimum de la parcelle doit être réservé à des plantations en pleine terre.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- changement de destination ou d'affectation,
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places minimum pour les maisons individuelles
 - o 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les programmes collectifs.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot ou subdivision foncière.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans les opérations de logements collectifs ou intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera 1,5 m² par emplacement et au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (passage privé – servitude).

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres.

La largeur minimale des voies cyclables sera de 1,5 mètre pour les voies unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ces règles ne s'appliquent pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

D'autres caractéristiques des voies peuvent être substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

ZONE UB

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

Dans le secteur UBa et UBb :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service
- Les bureaux

Dans le secteur UBcom :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente conformément au SCOT-GAT et activités de service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique)
- Les bureaux
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les extensions d'une construction existante située dans la zone non aedificandi sous la ligne à haute tension devront être obligatoirement en continuité de la dite construction existante.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRs).

- Les constructions devront s'inscrire dans le référentiel E3 C1 (ou RE 2020 si en vigueur) pour justifier le respect des réglementations en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation thermique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues,...
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que des extensions de constructions existantes et le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobil homes,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais de plus de 3 mètres de hauteur et ceux fixés sur pylône
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés
- Le changement de destination des commerces et autres activités économiques pour une destination de logement.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements.

Les programmes de logements devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Cependant si les logements dépassent le niveau de qualité NF Habitat HQE en vigueur à la date d'approbation du PLU, la part de logements à prix abordables pourra être revue à la baisse de 10% maximum.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

Dans le secteur UBa : 20% avec des emprises au sol maximum de 400 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UBb et UBcom : 40%

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+ C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%, sans surface minimale imposée comme ci-dessus.

Nota : les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

Dans les secteurs UBa :

- Pour les terrains d'emprises foncières inférieures à 700 m², avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique, et un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Pour les terrains d'emprises foncières supérieures à 700 m², avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique, et un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas une implantation en limite séparative sera possible sur une seule des limites séparative et dans la limite de 8 mètres linéaires sur la dite limite.

Dans les secteurs UBb et UBcom :

- Avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf vis-à-vis de la RD813 où le recul sera porté à 12 mètres minimum compté à partir de l'emprise publique.
- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas une implantation en limite séparative sera possible sur une seule des limites séparative et dans la limite de 8 mètres linéaires sur la dite limite.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les postes de transformation ou lignes électriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les locaux poubelles pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres,
- les dispositifs de protection solaire passifs,
- les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder :

- En zone UBa : 6 mètres. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,00 mètres.
- En zone UBb et zone UBcom : 9 mètres pouvant être portés à 10 mètres pour les constructions avec acrotère.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+ C-, la hauteur pourra être dépassée dans la limite de 10%, sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

La surélévation de toitures existantes dans la limite de 0,6 mètre dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes relais mobile,...

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements de plus d'1,50 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels et de faible surface.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc et la cassette sont interdits

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation et pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être intégrées à la construction.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs blanches ou réfléchissantes sont interdites.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. De part et d'autre des portails, la hauteur du mur maçonné pourra atteindre 2,00 sur une longueur cumulée maximale de 5 mètres.
- D'un grillage ou d'une grille de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé obligatoirement d'une haie arbustive d'essences variées.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive.

Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures grillagées seront de couleurs sombres.

Les clôtures maçonnées sont limitées à une longueur cumulée de 6 mètres si la hauteur est supérieure à 1,50 m.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique sont interdites.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places).
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière privative,
 - Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700 m², 40% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
 - Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10%, des obligations définies ci-dessous.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface, à de espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.

- Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 8 mètres.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - o pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
 - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - o Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - o Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 300 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5

places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Stationnement pour deux roues :

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera 1,5 m² par emplacement et au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacré au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

13 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

ZONE UC

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les activités de services
- Les bureaux

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que des extensions de constructions existantes et le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

Sont interdits sur l'ensemble du secteur :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobil homes,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais de plus d 3 mètres de hauteur et ceux fixés sur pylône
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%

Nota : les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique.
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les postes de transformation ou lignes électriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...

la surélévation de toitures existantes dans la limite de 0,6 mètre dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique.

ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 4 mètres des limites séparatives sont interdits.

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

Les murs de soutènement d'un seul tenant sont limités à 1,50 m. de hauteur.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels et de faible surface.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc et la cassette sont interdits

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées. cependant, sur une longueur maximale de 3 mètres comptée de part et d'autre des portails, un muret maçonné d'une hauteur maximale de 2 mètres sera autorisé.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdites.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel avant travaux.

Elles seront constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les clôtures maçonnées sont interdites ainsi que les doublages de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

ARTICLE UC 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places).
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 70% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessous.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux e, annexe).

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - o pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.
 - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - o Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - o Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Stationnement pour deux roues :

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera 1,5 m² par emplacement et au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacré au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacré au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un

local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

ZONE UE

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les commerces et ensembles commerciaux de tout type ainsi que ceux de plus de 300 m² de surface de vente conformément au SCOT et activités de service.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les habitations.
- Les bureaux.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - o Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - o Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier, étudiant ou résidence hôtelière.
 - o Que le logement soit à plus de 100 mètres de la station d'épuration.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobil homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.
- Les émetteurs et antennes relais de plus de 13 mètres de hauteur et tout émetteur situé à moins de 100 mètres d'habitations.
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques

- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 60%.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de :
 - o 35 mètres par rapport à l'axe de la RD813
 - o 25 mètres de l'axe de la RD957c
 - o 10 mètres de l'axe du chemin du Canal
- avec un recul de 5 mètres par rapport aux autres voies publiques. Ce recul pourra être porté à 3 mètres pour des installations et constructions d'emprise au sol inférieure à 60 m² nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Avec un recul de 100 mètres minimum de la station d'épuration pour des constructions à destination d'habitat ou d'hébergement.
- Avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas de surélévation où le recul pourra être identique à celui du bâtiment existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 10 mètres, sauf le long du Chemin du canal où elle sera portée à 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...

La hauteurs des antennes relais et émetteurs sur pylône sont limités à 13 mètres.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parking et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parking et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, sauf dans le cas où l'emprise définie abrite du stationnement couvert.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

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

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

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquates pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels.

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

- Les toitures :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité des constructions ou des ensembles de constructions environnantes.

Les ouvrages de toitures doivent être traités avec un soin particulier, ils doivent être masqués et ne pas être visibles depuis l'espace public et les points hauts.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture devront faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront non réfléchissants.

Les procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), sont à prioriser.

- Les accessoires :

Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les enseignes :

Elles respecteront le Règlement Local de Publicité.

Elles seront intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère. Elles pourront aussi être apposées sur un muret de hauteur maximum 1,50 mètre, ou un totem situé sur la parcelle dont les dimensions s'inscriront dans la charte du Sicoval sur les enseignes jointe en annexe.

- Les aires de stationnement :

Les grandes surfaces aériennes d'un seul tenant et entièrement minéralisées sont interdites.
Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager et être agrémentées de plantations en pleine terre.
Les revêtements en matériau absorbant sont à prioriser.

- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.
Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. La couleur blanche est interdite.

- Elles seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées. Cependant, sur une longueur maximale de 6 mètres, un muret maçonné d'une hauteur maximale de 2 mètres sera autorisé pour soutenir et accompagner un portail.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie arbustive. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Sont interdits :

Les clôtures ou doublements de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 30% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).
- Les limites des propriétés doivent être accompagnées de haies arbustives et/ou bocagères.
- Les voies de plus de 10 mètres d'emprise doivent être plantées d'un alignement d'arbres de haute tige sur au moins un côté.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher, dont au moins une place couverte.
 - o 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher pour le logement étudiant.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit répondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative du projet de la demande d'autorisation de construire.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau pour au moins 50% de la surface.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Stationnement pour deux roues :

Suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

La surface minimale d'une place 2 roues est de 1,5 m².

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire

de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

ZONE AU

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- Le secteur est soumis à une OAP.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service
- Les bureaux
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à destination d'habitat devront disposer d'un cellier/logement.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques sécheresse (PPRs).
- Les constructions devront s'inscrire dans le référentiel E3 C1 (ou RE 2020 si en vigueur) pour justifier le respect des réglementations en vigueur, il sera demandé une attestation par un professionnel du respect de la réglementation thermique en vigueur. Le pétitionnaire devra également démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre. Les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas pour les constructions annexes à usage technique de type abri de jardin, local 2 roues,...
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que des constructions liées aux jardins partagés, à des équipements de sport et/ou de loisirs et le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobile homes,
- Les carrières
- Les émetteurs et antennes relais de plus de 3 mètres de hauteur et ceux fixés sur pylône
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés
- Le changement de destination des commerces et autres activités économiques pour une destination de logement.

ARTICLE AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de 10 logements, lesquels devront comprendre :

Secteur AU - Argento :

- au moins 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Secteur AU - Allée du château :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Cependant si les logements dépassent le niveau de qualité NF Habitat HQE en vigueur à la date d'approbation du PLU, la part de logements à prix abordables pourra être revue à la baisse de 10% maximum.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 40%.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+ C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

Nota : les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

L'implantation des constructions devra garantir les apports solaires pour répondre au référentiel et Label E+C-.

Les constructions seront implantées avec :

- un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique
- un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ou en limites séparatives dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les postes de transformation ou lignes électriques,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre,
- les piscines non couvertes où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres,
- les dispositifs de protection solaire passifs,
- les isolations par l'extérieur ou les dispositions de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 9 mètres pouvant être portés à 10 mètres pour les constructions avec acrotère et permettre le développement de R+2 maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+ C-, la hauteur pourra être dépassée dans la limite de 10%, sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes relais mobile,...

ARTICLE AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parkings et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès. Dans tous les cas les actions de déblais et de remblais devront être équilibrées.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

Les enrochements et autres soutènements de plus d'1,50 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquate pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

Les façades seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels et de faible surface.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Leur couleur devra s'harmoniser avec les constructions anciennes. Les bardages métalliques autres que l'acier Corten, le zinc sont interdits

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Les volets coulissants sont interdits.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont cependant autorisées.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toitures végétalisées par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Les toitures mono-pente sont interdites.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie et la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation et pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être intégrées à la construction.

- Les clôtures :

Les clôtures opaques sont proscrites.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,40 m.

1) Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60 m. sur lequel pourra être positionné des panneaux métalliques perforés ou un barreaudage métallique sur une hauteur de 0,80 m. maximum. La partie supérieure devra assurer au moins une transparence de 50%. Les clôtures seront accompagnées de plantations à port libre mais contenu.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs blanches et/ou réfléchissantes sont interdites.

Un mur de soutènement peut constituer une clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,50 mètre, après avis du maire ou de l'architecte conseil du Sicoval. Il pourra recevoir en complément des panneaux métalliques perforés ou un barreaudage métallique sur une hauteur de 0,80 m. maximum. Cette partie supérieure devra assurer au moins une transparence de 50% et être accompagnée de plantations à port libre mais contenu.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdits.

2) En limite séparative :

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation morte, canisse, palissade et panneaux en bois et plastiques sont interdites.

ARTICLE AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables.
- Sur chaque unité foncière privative, 40% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10%, des obligations définies ci-dessous.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface, à de espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe)

ARTICLE AU 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - o pour les programmes de maisons individuelles : 3 places par logement dont au moins 1 place close et couverte.
 - o Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.
 - o Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - o Pour les opérations d'aménagement, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : Le stationnement doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative de la demande d'autorisation, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail et 2 places visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Le nombre de places de stationnement requis peut être réduit de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200 mètres d'un arrêt de TCSP ou axe bus.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Stationnement pour deux roues :

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera 1,5 m² par emplacement et au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toutes autres activités, il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacré au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

ZONE AUe

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- La zone est soumise à une OAP.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUe 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les commerces.
- Les industries.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les habitations sous conditions.
- Les bureaux.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - o Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - o Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier, étudiant lié aux activités autorisées.
 - o Que le logement soit à plus de 100 mètres de la station d'épuration.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobil homes,
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.
- Les émetteurs et antennes relais de plus de 13 mètres de hauteur et tout émetteur situé à moins de 100 mètres d'habitations.

- Les parcs d'attractions, stands de tir, sports mécaniques
- Les garages collectifs de caravanes et dérivés
- Les discothèques et autres établissements assimilés.

ARTICLE AUe 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

ARTICLE AUe 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50%.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de l'espace public de la voie à créer.
 - o Ce recul pourra être porté à 3 mètres pour des installations et constructions d'emprise au sol inférieure à 60 m² nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités et ne dépassant pas une hauteur de 3 mètres.
 - o Ce recul sera porté à 10 mètres par rapport à l'axe du chemin du Canal.
- Avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder 10 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...

Les antennes relais et émetteurs sur pylône sont limités à 13 mètres de hauteur.

ARTICLE AUe 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits. Les déblais liés à la construction, supérieurs à 1,50 mètre ne seront autorisés que pour des parking et garages à condition qu'ils soient enterrés (sauf au niveau des rampes d'accès). Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées à destination de parkings et de garages et de leurs rampes d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, sauf dans le cas où l'emprise définie abrite du stationnement couvert.

Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon les déblais et remblais à moins de 2 mètres des limites séparatives sont interdits.

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

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

L'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions pour maintenir des apports solaires sur les façades principales.

L'orientation des constructions veillera à maximiser les apports de chaleur gratuits, combinés avec la mise en place de dispositifs de protections solaires passives adéquate pour éviter les surchauffes en été.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

Tout projet de construction recherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Les façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe ou similaire, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels.

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

- Les toitures :

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité des constructions ou des ensembles de constructions environnantes.

Les ouvrages de toitures doivent être traités avec un soin particulier, ils doivent être masqués et ne pas être visibles depuis l'espace publics et les points hauts.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture devront faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront non réfléchissants.

Les procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), sont à prioriser.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la clôture.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les enseignes :

Elles respecteront le RLP.

Elles seront intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère. Elles pourront aussi être apposées sur un muret de hauteur maximum 1,50 mètre, ou un totem situé sur la parcelle dont les dimensions s'inscriront dans la charte du Sicoval sur les enseignes jointe en annexe.

- Les aires de stationnement :

Les grandes surfaces aériennes d'un seul tenant et entièrement minéralisées sont interdites.

Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager et être agrémentées de plantations en pleine terre.

Les revêtements devront être perméables.

- Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres. Seuls de part et d'autres des portails des murets pourront être bâtis comme support du portail.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Sont interdits :

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes, canisse, palissade et panneaux en bois et plastique.

ARTICLE AUe 5 – TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran.
- Sur chaque unité foncière, même après division foncière, 30% au moins de la surface du terrain doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessous.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.
- Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de la surface à des espaces verts de pleine terre plantés et engazonnés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux en annexe).
- Les limites des propriétés doivent être accompagnées de haies arbustives et/ou bocagères.
- Les voies de plus de 10 mètres d'emprise doivent être plantées d'un alignement d'arbres de haute tige sur au moins un côté.

ARTICLE AUe 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher, dont au moins une place couverte.
 - 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher pour le logement étudiant.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit répondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié dans la notice explicative du projet de la demande d'autorisation de construire.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement pour véhicules électriques :

Suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Stationnement pour deux roues :

Suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

La surface minimale d'une place 2 roues est de 1,5 m².

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUe 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Il sera toutefois demandé une emprise minimale de 4,5 mètres. Cependant, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'urbanisation à desservir.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE AUe 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents autres que domestiques, les rejets sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartient 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 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.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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.

Toute construction ou opération d'aménagement réalisée sur la commune doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux. Ces solutions sont appelées « techniques alternatives ». Il pourra s'agir entre autres de dispositifs de type noues, fossés, tranchées filtrantes, chaussées réservoirs ou bassins tampons enterrés ou pas...

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Ce débit de fuite sera fixé à 10l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

Pour l'habitat individuel, le volume de rétention à prévoir le cas échéant est fixé à 5l/m² de surface de parcelle, avec un maximum de 7,5m³ de rétention et un rejet de 2l/s.

Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics ou dans les zones dites « sensibles », le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif. L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention :

- A l'échelle de la parcelle : toiture végétalisée, recours aux dispositifs de récupération des eaux de pluie ou infiltration dans le sol.
- A l'échelle d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble : aménagement de noues, de fossés latéraux aux voies, puits d'infiltration, usage de matériaux drainants,...

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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité appropriée au projet.

1.3 - Electricité – Données numériques - gaz :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

Les postes de transformation électriques peuvent être soumis à prescriptions.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU0

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU0 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-SECTEURS

Les constructions et installations de toute nature sont interdites.

ARTICLE AU0 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU0 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Néant.

ARTICLE AU0 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 6 – STATIONNEMENT

Néant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU0 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

ARTICLE AU0 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
- Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- La zone est soumise à une OAP entre le canal du midi et l'autoroute,

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les continuités écologiques aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sur 25 mètres minimum compté de part et d'autre du corridor identifié au règlement graphique.

Dans tous les secteurs :

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les serres liées aux agro-biosciences et aux activités économiques.
- Les abris de jardins et abris pour animaux isolés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés en rouge comme bâtiments remarquables sur le règlement graphique à condition que :
 - o Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,
 - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - des activités de bureaux,
 - de la restauration,
 - de l'hébergement hôtelier et touristique,
 - de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
 - o Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
 - o Que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits à condition qu'il soit reconstruit à l'identique.
- Les émetteurs et antennes relais dans la limite de 13 mètres de hauteur et à condition qu'ils soient situés à plus de 500 mètres d'habitations
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Les constructions seront implantées :

- avec un recul de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- Avec un recul minimum de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la sablière ou au bas de l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux. Il est précisé que l'acrotère aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans le cas de déblais, elle est calculée au niveau du sol fini.

Elle ne peut excéder :

- 9 mètres pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 6 m. pour les habitations et autres constructions.
- 3,5 m. pour les annexes de destination autre qu'agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...

La hauteur des antennes relais et émetteurs sur pylône est limitée à 13 mètres.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

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

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe.

Le bardage est autorisé uniquement pour des constructions à destination agricole. Pour les autres constructions, il est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Seul le bardage bois naturel est autorisé.

Les percements seront axés verticalement et les linteaux seront alignés horizontalement, sauf dans le cas d'ouvertures existantes.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Pour les bâtiments à destination agricole d'autres couvertures pourront être autorisées à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Les toitures plates sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture et à condition que la toiture soit végétalisée.
- Les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol
- Les vérandas
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 15 m².

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre, sauf dans le domaine public autoroutier où la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. La couleur blanche est interdite.

2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Sont interdits :

- Les enrochements,
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...),
- les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite : 2,50 mètres de part et d'autre du portail.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire doit comprendre au moins 30% de surface végétalisée ou engazonnée et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies de circulation.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du

matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau, la construction n'est admise que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur). Toutefois, les constructions à usage de stockage ou d'activité agricole qui ne nécessitent pas une alimentation en eau potable pourront être autorisées.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 20/11/2007.
 - Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 20/11/2007
- La zone est soumise à une OAP aux abords immédiats du canal du midi.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les constructions non mentionnées ci-dessous sont interdites.

Dans le secteur N :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destinations des bâtiments pour :
 - o Une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - o Une destination d'habitation
 - o Une destination de restaurant
 - o Une destination d'activité de loisirs
 - o Une destination de commerces et d'activités de services lorsque la nature des activités qu'elles hébergent s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante.

à condition que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Les aménagements liés aux occupations et à la destination du canal du midi, à une activité de sport et de loisir à condition de ne pas créer d'obstacles visuels dans le paysage.
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.

Dans le secteur NL :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements et constructions liés à une activité sportive ou de loisirs,
- Il est précisé que les constructions à destination de logements et d'hébergement de loisirs sont cependant interdites.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nc :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements et constructions liés à une activité de loisirs et à la présence du canal du midi : son exploitation et ses abords
- Les aménagements liés aux occupations et à la destination du canal du midi, à une activité de sport et de loisir à condition de ne pas créer d'obstacles visuels dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les pontons et passerelles
- Les aires de stationnement et leurs équipements annexes ainsi que les voies desservant des équipements, installations et constructions
- Le changement de destinations des bâtiments existants pour :
 - o Une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - o Une destination d'habitation
 - o Une destination de restaurant
 - o Une destination d'activité de loisirs
 - o Une destination de commerces et d'activités de services lorsque la nature des activités qu'elles hébergent s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante.

à condition que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume existant de la construction et à condition que la capacité des réseaux soit suffisante pour accueillir le projet.

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante et que l'emprise au sol maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- Dans la zone non aedificandi située sous la ligne à haute tension, il ne pourra être autorisé que le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

Dans le secteur Nq :

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements et constructions liés à une aire de grand passage des gens du voyage,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec

l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N :

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum des limites de propriété.

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la panne sablière à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 3 mètres et devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur NL :

Les constructions devront s'implantées à 5 mètres minimum des limites de propriété.

Ce recul est porté à :

- 35 m. de l'axe de la RD813
- 25 m. de l'axe de la RD957c

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la panne sablière à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder :

- 12 mètres pour les équipements de sports ou de loisirs
- 3,5 mètres pour les autres constructions

Dans tous les cas les constructions ne devront par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ng :

Les constructions devront s'implantées à 5 mètres minimum des limites de propriété.

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction sur la panne sablière à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 2,70 mètres.

Dans le secteur Nc :

Les constructions s'inscriront dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et ne devront en

aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme. Elles devront recevoir préalablement un avis favorable de la part du pôle de compétence canal du midi et de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades. Seuls le bardage bois naturel, l'acier corten et le zinc sont autorisés.

Les percements seront axés verticalement et les linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates et les toitures de pente inférieure à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale
- Les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Sont interdits :

- Les enrochements
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)
- les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite : 2,50 mètres de part et d'autre du portail.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou d'espaces plantés d'accompagnement.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voiries nouvelles :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

1.3 - Electricité – Données numériques :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval.

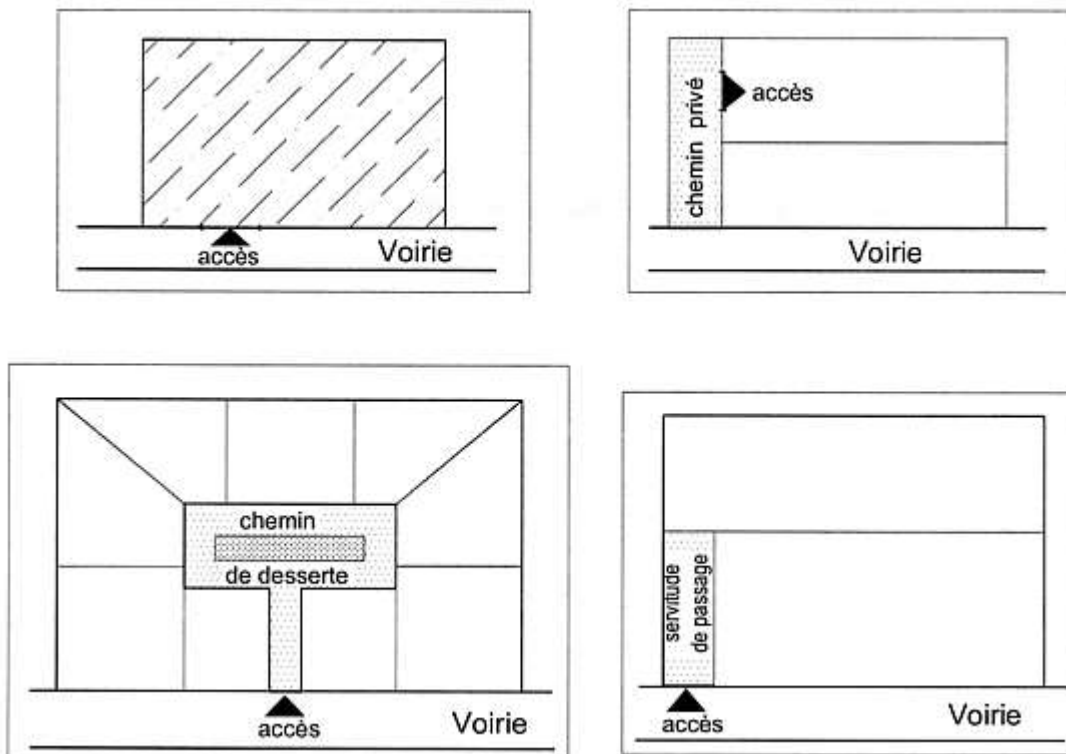
1.4 – Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local couvert et fermé devra être prévu dans la construction. Il sera adapté aux besoins de la construction et une aire de présentation pourra être exigée en limite d'espace public. D'autres systèmes pourront être exigés par le service gestionnaire des déchets.

LEXIQUE

ACCES

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



ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées ou la limite de la parcelle en limite séparative.

ANNEXE

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise. On distingue les cinq catégories de destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- les habitations
- les commerce et activités de service
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Cependant, une construction édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire est considérée comme légalement construite.

DEBORD DE TOITURE

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

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 151-41 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

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

Nota : Les piscines enterrées non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

EXTENSION

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

FACADE

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

GABARIT

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

HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



HAUTEUR

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

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

MARGE DE REULEMENT

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

RUINE

Est considéré comme « ruine », une ancienne construction qui ne comporte plus qu'un seul mur et des fondations, ou un bâtiment dont la toiture et 1/5^{ème} des murs sont détruits. En revanche, une construction ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage et ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs n'est pas considérée comme une ruine.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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

- CHAUSSEE

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

- PLATEFORME

La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

- EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)