

P.L.U.



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Communauté d'Agglomération du Sicoval

COMMUNE D'AUZIELLE

Le Plan Local d'Urbanisme

AUZIELLE



2 – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

PLU approuvé par D.C.M. du 20 novembre 2012

1^{ère} modification simplifiée approuvée par D.C.M. du 17 décembre 2013



Communauté d'agglomération du SICOVAL 65 Rue du Chêne Vert – 31670 LABEGE
Tél. 05.62.24.02.02

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AUZIELLE.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

- Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- Article R.111-15 : préservation de l'environnement ;
- Article R.111-21 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

4. Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs zones :

- des zones urbaines (UA et secteur UAe, UB et les secteurs UBa et UBe, UC et UD),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A et secteurs Ah, Ai, Ap et Aa)
- des zones naturelles (N et secteurs Ne),

1. Les zones urbaines sont :

- la zone UA : cette zone correspond au centre ancien de la commune, dans lequel 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. Cette zone comprend un secteur UAe qui regroupe des équipements, avec un tissu urbain spécifique.
- la zone UB : cette zone correspond à une zone urbaine à proximité directe du centre ancien, qui dispose encore de disponibilités foncières. Un secteur UBa est délimité : la densité doit y être maîtrisée en raison de fortes difficultés techniques liées aux circulations (gabarit des voiries existantes insuffisant et accès sur la RD 94 dangereux). Un secteur UBe cible des équipements communaux.
- la zone UC : cette zone correspond aux périmètres des opérations de Nanbours et de l'Albarède.
- la zone UD : cette zone correspond à des secteurs résidentiels d'habitat plus lâches

2. Les zones à urbaniser sont :

- la zone AU : cette zone correspond à un secteur de développement de l'habitat en raison de sa localisation en continuité directe du centre village et de la proximité immédiate des réseaux publics. Ces terrains sont

ouverts à l’urbanisation sous forme d’opérations d’ensemble en respectant les principes d’aménagement énoncés dans l’orientation d’aménagement.

3. Les zones agricoles sont :

- la zone A : cette zone correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace qu’il convient de protéger en raison de la valeur des sols et de la qualité des paysages. Elle comprend quatre sous-secteurs :
 - . Secteur Ah : correspond à des constructions en milieu agricole qu’il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.
 - . Secteur Ai : correspond à une zone inconstructible liée à des zones potentielles de développement futur.
 - . Secteur Ap : correspond à une impossibilité de construction, même des bâtiments agricoles, en raison de la protection de la vallée de la Marcaisonne.
 - . Secteur Aa : correspond à un cas particulier d’un pépiniériste existant en zone inondable.

4. Les zones naturelles sont :

- la zone N : cette zone correspond à des secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comprend un secteur :
 - Secteur Ne : à vocation d’accueil d’équipements de sport et de loisirs, ainsi que du cimetière paysager.

Chaque zone comporte un corps de règles composé de 14 articles conformément à l’article R.123-9 du Code de l’Urbanisme.

De plus, des servitudes d’urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d’Urbanisme. Il s’agit :

- Des **espaces boisés classés** au titre de l’article L.130-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l’article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- Des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d’intérêt général ainsi qu’aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des **éléments de paysage à protéger** au titre de l’article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme,
- De la **Cartographie Informatrice des Zones Inondables** affinée liée au débordement du ruisseau de la Marcaisonne.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE V – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

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

ARTICLE VI – Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire sauf si le règlement local d’urbanisme en dispose autrement, dès lors qu’il a été régulièrement édifié.

ARTICLE VII - Construction existante non conforme aux règles du PLU

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

ARTICLE VIII - Sites archéologiques

Les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

- Code du patrimoine L522-5, décret n° 2004-490 du 3 juin 2004
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (Z.A.C, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.
- Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ». Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, (32 rue de la Dalbade – BP 811 - 31080 Toulouse cedex 6 - tél. 05.67.73.21.14 - fax. 05.61.99.98.82).
 - L'Art. 322-3-1 du Code pénal prévoit que : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende, lorsqu'elle porte sur :
 - un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
 - une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)

ARTICLE IX – Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 17/01/2012, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE X – Permis de démolir

Par délibération du conseil municipal du 17/01/2012, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir.

ARTICLE XI - Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE XII – Accessibilité personnes handicapées

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

ARTICLE XIII – Espaces boisés classés

Les défrichements dans les espaces boisés classés interdits. Cependant, pour des raisons de sécurité d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 60 m au droit des lignes à 2*225 kV, 50 m au droit des lignes à 225 kV et 40 m au droit des lignes 2*63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
6. Les dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)
7. Les constructions à destinations : industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable

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

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.

L'extension des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elles peuvent présenter.

2. Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Dans les opérations à vocation d'habitat de plus de 500 m² de surfaces de plancher, 20 % au moins du nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social.
4. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l’approche des moyens de défense contre l’incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et les bennes déchet.

Il peut également être refusé, ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l’intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent, à l’importance des opérations et à la destination ou de l’ensemble édifié qu’elles doivent desservir, enfin être adaptées à l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et d’enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 mètres.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d’Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

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

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies publiques. Toutefois, des décrochements jusqu'à 4 m maximum peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement pour permettre, soit la création de place de stationnements, soit la réalisation de bâtiments avec ailes de retour. Les surplombs sur le domaine public sont autorisés à une hauteur minimum de 2.5 m sur une saillie d'1 m maximum pour certains éléments de la façade tels que balcons, loggias, auvents, pergolas...

Cependant, dans le secteur UAe :

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

2. Dans toute la zone :

2.1. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

2.2. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

2.3. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise. Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum d'1 m.

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

1.1

- **Dans une bande de 12 mètres** comptés à partir de l'alignement ou des décrochements évoqués en UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- . Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- . Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant, de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative,
- . Lorsque l'unité foncière a une façade de plus de 15 mètres. Dans ce cas, la construction pourra être adossée à une seule des limites latérales.

Au-delà de la bande de 12 mètres évoquée ci-dessus :

- La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres sur sablière ou sur acrotère. Toutefois les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.
- Si la construction projetée fait plus de 3,50 mètres de hauteur sur sablière ou sur acrotère, la distance la séparant des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Cependant, dans le secteur UAe :**

Toute construction nouvelle doit être implantée, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l’unité foncière au moins égale à 3 m.

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

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

1.4. Les piscines non couvertes doivent s’implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sur sablière, dans le respect des règles de l’article UA7.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux constructions à destination d’équipement public ou d’intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d’ascenseur....

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d’aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d’orientation des logements favorisant des économies d’énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d’été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l’environnement, celle du caractère, de l’intérêt et de l’harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).

. La recherche d’une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite. Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

Cependant, dans les parties de la zone UA concernées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, seule la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire (tuile en terre cuite et à grandes ondes) est autorisée.

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment.

Cependant, dans les parties de la zone UA affectées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, les toitures en terrasses ne sont pas admises.

3.3. Accessoires

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

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

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

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

- Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

· Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. La hauteur n'excèdera pas 1.80 m.

· Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement couverte et attenante au bâtiment principal par tranche de 0 à 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Au-delà de 100 m², une place, couverte ou non, par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.
- En outre, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surfaces de plancher, il sera exigé au moins une place publique pour les visiteurs par tranche de 100 m² de surfaces de planchers.

2. Bureaux, services, artisanat

Pour les bureaux, services, artisanat de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

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

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, un local pour les deux roues couvert et clos est obligatoire, à raison d'une place pour 80 m² de surface de plancher.

6. *En secteur UAe, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires 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 de la participation prévue aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme ;

- soit d’une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération, soit de l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces aires de stationnement ne doivent pas avoir déjà servies à compenser l’impossibilité de respecter l’obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l’Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques.

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

3.1. Sauf en secteur UAe, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.

3.2. Sauf en secteur UAe, les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d’un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d’une même variété de haute tige.

3.3. Espaces collectifs à créer dans les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 500 m² de surfaces de plancher : il sera créé un espace collectif d’accompagnement qui représentera 10 % au moins de la superficie de l’unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
6. Les constructions à destinations : industriel, d'entrepôt, et agricole.
7. Les dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)
8. Le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

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

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes
 - que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie

La transformation des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elles peuvent présenter.

2. Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Dans les opérations à vocation d'habitat de plus de 500 m² de surfaces de plancher, 20 % au moins du nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social.
4. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte) l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 mètres.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

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

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le secteur UBa, pour être constructibles, les unités foncières doivent être de 800 m² minimum. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants ou de création d'annexes, n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.
3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
2. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative.
3. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.
4. Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
5. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Néant

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics.

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
2. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres sur sablière, dans le respect des règles de l'article UB7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

Cependant, dans les parties de la zone UB concernées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, seule la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire (tuile en terre cuite et à grandes ondes) est autorisée.

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu’elles ne sont pas de nature à nuire à l’homogénéité de l’ensemble. En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment.

Cependant, dans les parties de la zone UB affectées par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, les toitures en terrasses ne sont pas admises.

3.3. Accessoires

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n’être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d’une couleur qui s’harmonise avec la façade (ton sur ton).

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

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

- Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d’aspect.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Elles seront constituées d’une grille ou d’un grillage et d’une haie végétale faite d’essences locales mélangées. La hauteur n’excèdera pas 1.80 m.

. Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu’ils participent à l’harmonie générale de la construction et qu’ils contribuent à la préservation de l’intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d’affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l’évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d’habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l’Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l’article L.123-1-13 du Code de l’Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement couverte et attenante au bâtiment principal par tranche de 0 à 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d’une place par logement. Au-delà de 100 m², une place, couverte ou non, par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.
- En outre, pour les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 500 m² de surfaces de plancher, il sera exigé au moins une place publique pour les visiteurs par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2. Bureaux, services, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, un local pour les deux roues couvert et clos est obligatoire, à raison d’une place pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Néant

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.

3.2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 500 m² de surfaces de plancher : il sera créé un espace collectif d’accompagnement qui représentera 10 % au moins de la superficie de l’unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

3.3. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d’une même variété de haute tige.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0.30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d’attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l’habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L’ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l’exception de celles autorisées à l’article UC 2.
6. Les constructions à destinations : industriel, d’entrepôt, agricole et forestier.
7. Les dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)

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

1. La transformation des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement à condition qu’elles n’en augmentent pas les nuisances, qu’elles respectent l’environnement et qu’elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu’elles peuvent présenter.
2. Les constructions destinées à l’artisanat, aux commerces, aux services et aux bureaux sous réserve qu’elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu’elles ne soient pas source de nuisances pour l’environnement immédiat.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l’approche des moyens de défense contre l’incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 mètres.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

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

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques.

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

Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

2. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative et que cette construction ne dépasse pas dix mètres de longueur. Toutefois les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.

3. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

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

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

Néant

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur sur sablière des constructions ne peut excéder 6 mètres, dans le respect de l'article UC7.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures traditionnelles devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.3. Accessoires

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

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

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

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

- Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. La hauteur n'excèdera pas 1.80 m.

. Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement couverte et attenante au bâtiment principal par tranche de 0 à 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Au-delà de 100 m², une place, couverte ou non, par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.

2. Bureaux, services, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, un local pour les deux roues couvert et clos est obligatoire, à raison d'une place pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques.

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2. Espaces boisés, plantations et espaces verts à créer

2.1. Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,25.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. **Les installations classées**, à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2.
6. Les constructions à destinations : industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
7. Les dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)

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

1. La transformation des installations classées existant antérieurement à la date de publication du présent règlement, à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances, qu'elles respectent l'environnement et qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la réduction des dangers potentiels qu'elles peuvent présenter.
2. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
3. Les **constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux services et aux bureaux** sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son

importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

1.7. Toute parcelle non desservie par une autre voie que la RD2 est inconstructible.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 mètres.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

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

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

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

- 35 mètres de l'axe de la RD 2 pour les constructions à destination d'habitat,

- 25 mètres de l'axe de la RD 2 pour les autres constructions,

- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

3. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

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

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

Néant

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 15 %.

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres sur sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures traditionnelles devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.3. Accessoires

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

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

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

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

· Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre,

· La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et présenter une unité d'aspect.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. La hauteur n'excèdera pas 1.80 m.

. Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les autres constructions, il est exigé 2 places dont une couverte et attenante au bâtiment principal par tranche de 0 à 130 m² de surface de plancher. Puis, au-delà de 130 m², une place couverte ou non, par tranche de 60 m² supplémentaire. Cependant, il n'est pas possible d'exiger plus de deux places par logement.

2. Bureaux, services, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, un local pour les deux roues couvert et clos est obligatoire, à raison d'une place pour 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- 3.1. Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.
- 3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voitures. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone UD est fixé à 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées.
6. Les constructions à destinations : industriel, d'entrepôt, et agricole.
7. Les dépôts, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériau, décharge...)

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

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU

Les constructions destinées à l'artisanat sont en outre autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2. Sur l'ensemble des logements de la zone, 20 % minimum doivent être affectés à du logement locatif social et 20 % minimum affectés à de l'accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les bennes déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.6. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Voirie nouvelle publique ou privée desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 4 logements.

Caractéristiques :

Largeur de la plate-forme

Toutes les voies en double sens auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 9 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de plate-forme sera égale ou supérieure à 6 mètres

Largeur de chaussée

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

4. Voies nouvelles en impasse, publiques ou privées

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 mètres.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Ces zones seront traitées en « zones 30 », avec une largeur minimale de chaussée de 3.5 m.

5. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

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

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 m minimum de la voie de desserte, publique ou privée.

Toutefois, pour les constructions desservies par le V.C. 1 (Chemin Toulousain) toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m de l'axe de cette voie.

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

Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

2. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative et que cette construction ne dépasse pas dix mètres de longueur.

Toutefois les locaux d'ordures ménagères et les postes de transformation ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.

3. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

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

Néant

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
2. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sur sablière (R+1), dans le respect des règles de l'article AU7.

Toutefois, pour les constructions desservies par le V.C. 1 (Chemin Toulousain) la hauteur des constructions peut être portée à 11 m (R+2).

Cette hauteur peut être dépassée en cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain, sans création de niveau supplémentaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- . Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- . La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs...)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Façades – matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Pente et matériaux

Les toitures traditionnelles devront présenter une pente n'excédant pas 35 %.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile demi-ronde dite « canal » ou similaire de terre cuite.

Les dérivés sont également admis : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale...

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.2. Toitures terrasses

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3.3. Accessoires

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

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

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

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

- Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre. Cependant, des murs 1.60 m maximum sont autorisés s'ils n'excèdent pas un linéaire de 5 m.

- La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

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.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

- Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. La hauteur n'excèdera pas 1.80 m.

- Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche.

1. Habitations

- Pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement couverte et attenante au bâtiment principal par tranche de 0 à 90 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Au-delà de 90 m², une place, couverte ou non, par tranche de 90 m² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir exiger plus de deux places par logement.
- En outre, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé des places sur les espaces publics ou sur les espaces communs pour les visiteurs.

2. Bureaux, services, artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Pour les commerces, de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

5. Stationnement deux roues : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un emplacement pour les deux roues pourra être exigé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Néant

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de cette surface.

3.2. Les aires de stationnements publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Le C.O.S. applicable à la zone AU est 0.25.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article A2 et à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans les secteurs Ai et Ap, sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception uniquement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.

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

1. Dans toute la zone A :

1.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que les constructions soient nécessaires au logement des exploitants agricoles. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² (existant + extension).
La création d'annexes à l'habitat (garages, piscines, abris...) est autorisée.

1.2. Les **changements d'affectation des bâtiments existants** à destination d'habitat, hôtelier, de restauration, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :

- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique
- les équipements sont suffisants (accès et réseau)
- ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
- ils ne créent pas plus de 200 m² de surfaces de plancher

1.3. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

1.4. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

1.5. Dans la zone inondable, sont autorisées les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient au dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles soient dans l'ombre hydraulique.

1.6. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

2. Dans les secteurs Ah, sont autorisés les extensions des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surfaces de plancher (existant+ extension).

3. Dans le secteur Aa, sont autorisées les extensions, aménagements et surélévations des installations et constructions existantes à usage d'activité, à condition que celles-ci soient en liaison directe avec l'aménagement

d’espaces verts et utilisent des végétaux comme matière première principale (arboriculture, pépiniériste, jardinier-paysagiste...).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fond voisin.

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

1.3. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l’approche des moyens de défense contre l’incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

1.5. Toute parcelle non desservie par une autre voie que la RD 2 est inconstructible.

2. Voirie

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie et le service de collecte des déchets.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

2.3. Voies nouvelles en impasse

La longueur de ces voies ne peut excéder 60 m.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d’alimentation en eau

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

2. Assainissement

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 ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d’eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées :

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

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

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Le long de la RD 2, l'implantation des constructions nouvelles est soumise aux reculs suivants :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation,
 - 25 mètres de l'axe pour les constructions destinées à une autre destination que l'habitat.
2. Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres de l'axe de la RD 94, et de la RD 2c, du V.C. 1 (jusqu'au droit de la limite Est du lotissement de Lou Casse), du V.C. 2 (jusqu'au lieudit Caoulet), du V.C. 3, du V.C. 6 et de la route prévue pour la liaison de la sortie Sud des Jardins de Nanbours avec le C.D.94.
3. Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques. Dans le secteur Ah, ce recul est porté à 4 m minimum.
4. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise. Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.
5. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
6. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Toute construction nouvelle destinée à une autre destination que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.
3. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m.
4. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
5. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Néant

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

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

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 6 mètres sur sablière pour les constructions à destination d'habitation,
- 15 mètres sur sablière pour toute autre construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...) sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.

. La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs....)

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

2. Toitures

Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées. Dans les parties de la zone A affectées par la servitude de protection de site reportée sur le document graphique, les toitures en terrasse ne sont pas admises.

4. Clôtures

Sont autorisés, pour les clôtures sur rue :

- Les murs et murets présentant une hauteur maximum de 1.20 mètre,
- La hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas excéder une hauteur de 1.60 mètres.

Les murs et murets doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

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.

Sont autorisés, pour les clôtures sur limite séparative :

. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. La hauteur n'excèdera pas 1.80 m.

. Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales etc.

Ils doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

En zone inondable, les clôtures doivent en outre être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies.

2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2.2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article N2 ci-dessous et à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.
2. **Dans la zone inondable**, sont autorisées les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient au dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles soient dans l'ombre hydraulique.
3. Dans le secteur Ne :
 - les constructions et installations liées à des activités de sports, de jeux et de loisirs, et les bâtiments de services liés à ces activités, ainsi que les logements nécessaires à la surveillance.
 - l'extension, l'aménagement, la restauration des constructions existantes nécessaires à la fonction de sports et loisirs de la zone, et sa gestion
 - le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il soit lié à la vocation de la zone.
 - les constructions nécessaires au cimetière paysager existant
4. Dans le secteur Ne1 : les constructions et installations liées à des activités de sports, de jeux et de loisirs, et les bâtiments de service liés à ces activités, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
5. Les aménagements touristiques tels que sentiers, aires de pique-nique, pistes cyclables ou cavalières.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique.

Les accès devront être implantés en accord avec les services compétents de façon à ne pas compromettre la sécurité et la commodité de la circulation.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le service de collecte des déchets.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Voies en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERT EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques.

Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

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

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

Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sur sablière.
Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres pour les établissements sportifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, conduits, ventilation, machinerie d'ascenseur....

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par quatre emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

LEXIQUE

ACROTÈRE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ACTIVITÉ NECESSAIRE À LA VIE DU QUARTIER

Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec point de vente est admise - une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

DE DROIT - DÉFINITION : L'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFETS :

Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.

C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPÉTENCE : Les alignements sont fixés:

- a) Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux.
- b) Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

ANNEXE

Une construction de type garage, abri... distante de la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,...).

CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation en un autre usage, y compris en meublés, en hôtels, en pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires, en un usage autre que l'habitation,
- de garages et remises en locaux à usage commercial industriel au artisanal. (Article L 631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières.

(Code de l'Urbanisme - Article L 441.2 et suivants : Code Civil articles 663, 666 et 667).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrains, c'est-à-dire du rapport de la surface de plancher sur la superficie de l'unité foncière.

Ce C.O.S. peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'îlot de la demande d'autorisation de construire. La valeur des C.O.S. peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévus (Code de l'Urbanisme - Article R 123-22).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé.

(Code de l'Urbanisme - Article L 130.1. R 130.1 et R 130.2 + Circulaire 77.114 du 1er Août 1977).

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.L.U.. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- La destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective ;
- Le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement.
- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier.
- Les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L’emprise au sol est définie à l’article R. 420-1 du code de l’urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L’emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d’urbanisme pour l’application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l’application des coefficients d’emprise au sol ou des règles de prospect.

L’emprise au sol définie par l’article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l’urbanisme relatives au champ d’application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l’urbanisme).

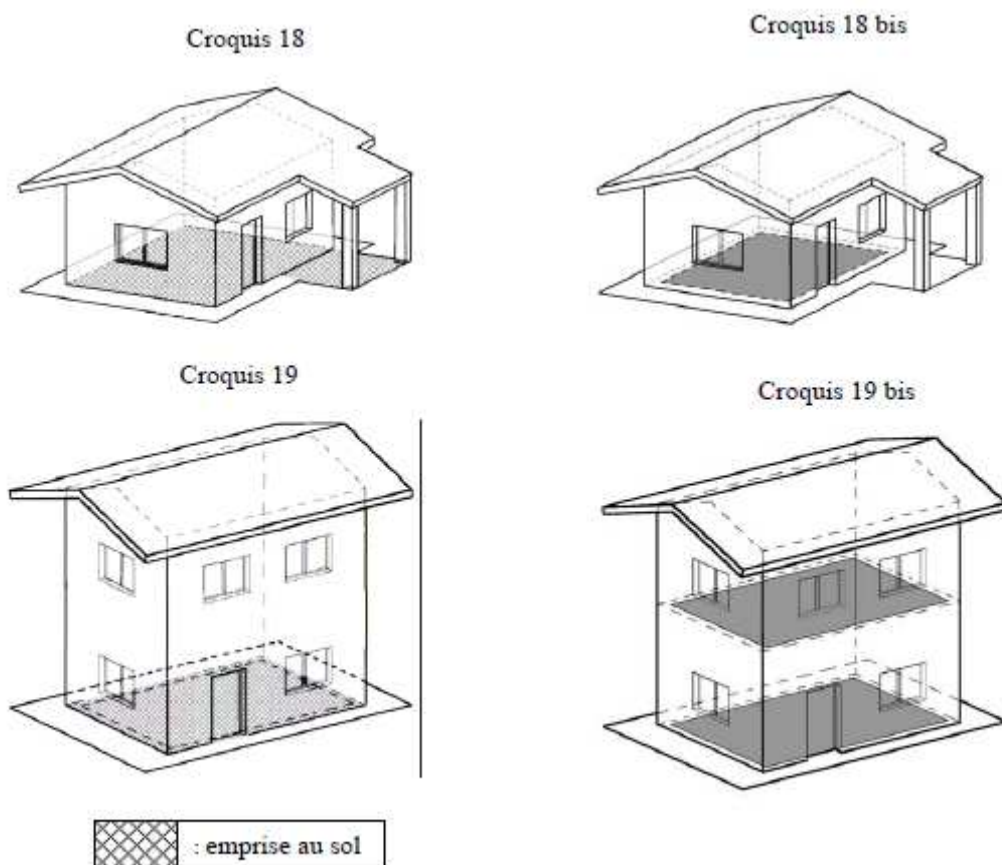
Pour mesurer l’emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l’exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l’emprise au sol de la construction comprend l’épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d’exemple, une rampe d’accès extérieure constitue de l’emprise au sol. Il en va de même s’agissant du bassin d’une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d’un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d’emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d’emprise au sol au sens du livre IV du code de l’urbanisme dès lors qu’aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d’en réaliser une projection verticale. La superficie d’une terrasse de plain pied n’entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d’autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d’emprise au sol.



ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

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



HAUTEUR

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

Dans le cas de terrain en pente, il convient déterminer des sections de façade et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur (voir schéma ci-dessous).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

(Loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976).

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

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.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

UNITE FONCIERE

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