



COMMUNE DE CINTEGABELLE

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
2ÈME MISE EN COMPATIBILITÉ**

REGLEMENT

<p>Le Maire,</p>  <p>Jean Louis REMY</p>	<p>Date d'approbation de la 2ème mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :</p>
<p>- Date d'approbation du P.L.U. initial : 26 mai 2011 - Date d'approbation de la 1ère modification du P.L.U. : 19 février 2014 - Date d'approbation de la 2ème modification du P.L.U. : 26 mai 2015 - Date d'approbation de la 1ère mise en compatibilité du P.L.U. : 23 août 2016</p>	<p>21 AOÛT 2018</p>
	<p>4</p>

SOMMAIRE

TITRE I.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	10
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE IV - ZONE UX.....	25
CHAPITRE V - ZONE UL.....	30
TITRE II.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	36
CHAPITRE II - ZONE 1AUE.....	45
CHAPITRE III - ZONE 2AU.....	50
TITRE III.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	53
TITRE IV.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	59
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	59
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	65
DEFINITIONS.....	66



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UX
- Zone UL



CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine englobant les vieux bourgs de Cintegabelle et de Picarrou. Les constructions y sont généralement édifiées à l'alignement. Elle a une vocation d'habitat, de commerces et de services. On y trouve aussi des petites activités à caractère artisanal.

Le bourg de Picarrou est en zone UAb car il a vocation à être assaini en collectif mais n'est pas encore raccordé.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel, et les entrepôts commerciaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières,
- Les dépôts y compris les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les décharges.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU (annexe 5-11)

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserves :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Dans les zones de vestiges archéologiques identifiées au plan de zonage, tous travaux et installations sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, annexe 5-10, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1 - Accès particulier à une unité foncière

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2 – Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.



Dans le secteur UAb :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Le terrain devra disposer d'une superficie de 100m² libre minimum pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel pour la construction d'une maison individuelle.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dès que le réseau d'assainissement collectif sera mis en place, il y aura obligation de raccordement selon les dispositions de l'article L 1331-1 du code de la santé publique.

4.2.2 Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

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

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis pour le secteur UAb :

Non réglementé.

Dans le secteur UAb :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services de l'état compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne réglemente pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) et les extensions de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques suivantes :

- Avenue de Boulbonne, rue de la République, rue du Calvaire.

Sur les autres rues, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement des façades des constructions situées de chaque côté.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées soit sur au moins une des limites séparatives latérales soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 7m (R+1+comble).

Une hauteur différente peut être autorisée sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut des deux parcelles mitoyennes.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

2) Toitures :

En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.

Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% environ de la superficie totale de la couverture.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, vérandas...).

3) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.



ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village de Cintegabelle.

La zone UB comprend un secteur UBa composé des parties suivantes du territoire de Cintegabelle :

- le secteur UBa est composé par l'extension du hameau de Picarrou (en partie), les hameaux des Baccarets (en partie) et du Port, destinés à être assainis en réseau collectif à plus ou moins long terme.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB2,
- Les constructions à usage agricole sauf celles énumérées dans l'article UB 2,
- Les carrières,
- Les dépôts y compris les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les décharges.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU (annexe 5-11)

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserves :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Les programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social à partir d'une surface de plancher de 500 m².

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7), sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1 - Accès particulier à une unité foncière

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les nouveaux accès sur la RD 25 sont interdits sauf pour ceux qui font l'objet d'un aménagement sécuritaire.

Pour les terrains riverains de la RD 820, les parcelles ne sont constructibles que si l'accès existe, qu'il est situé en zone agglomérée et qu'il est sécurisé, sinon, il devra être assuré par une autre voie publique.

2 - Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (à compter de 5 lots), aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dès que le réseau d'assainissement collectif sera mis en place, il y aura obligation de raccordement selon les dispositions de l'article L 1331-1 du code de la santé publique.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UB :

Non réglementé.

Dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées par la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, et après avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour le secteur UBa, la superficie minimale du terrain pour être constructible sera (se référer à l'annexe 5-4) :

- de 1000 m² par unité d'habitation dans le cas d'infiltration dans le sol (classe 1 et 2)
- de 2000 m² par unité d'habitation dans le cas de rejet dans un milieu hydraulique superficiel (classe 3 et 4)

Cet article ne réglemente pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) et les extensions de constructions existantes.



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

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies.

En zone UBa, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

L'extension de bâtiment agricole devra respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être observées pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être observées pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle locale.



1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

3) Toitures :

En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.

Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, vérandas...).

4) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur bahut surmonté d'une hauteur qui ne devra pas dépasser 1 mètre, surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètre ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre ;
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1.50 mètres.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.



ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnement réalisées.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente. Cette règle ne s'applique pas dans de cas de changement de destination.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

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



ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (à compter de 5 lots), il devra être obligatoirement réalisé un ou plusieurs espaces communs (espaces verts, aires de jeux, places publiques...). Ces espaces communs devront être conçus de façon non linéaire sur une surface totale par rapport à l'unité foncière de départ qui ne pourra être inférieure à 15%. Cette disposition ne s'appliquera pas en zone UBa.

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans le secteur UB :

En zone UB, le COS est limité à 0,4.

Dans le secteur UBa :

Pour terrains équipés en assainissement non collectif :

COS : 0,20 pour terrains < 2500 m²

COS : 0,15 pour terrains > 2500m²

Pour terrains équipés en assainissement collectif le COS est limité à 0,4.



CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Ce sont en général des secteurs d'urbanisation à faible niveau d'équipement dont il n'est pas prévu un renforcement d'équipement. Ces zones resteront donc en assainissement non collectif.

Le secteur principal UC comprend :

- *les extensions du hameau des Baccarets*
- *les extensions de Picarrou restant en assainissement individuel dont le lieu dit : Fantou, en bordure de la RD 35.*
- *Les extensions du secteur de la Plaine de part et d'autre du chemin de l'Ortho*



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole sauf celles énumérées dans l'article UC 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2,
- Les carrières,
- Les dépôts y compris les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les décharges.

Pour les secteurs inscrits au plan de zonage comme inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11)

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration, sous réserves :

- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations

Les programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social à partir d'une surface de plancher de 500 m².

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1 - Accès particulier à une unité foncière

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour les terrains riverains de la RD 820, les parcelles ne sont constructibles que si l'accès existe, qu'il est situé en zone agglomérée et qu'il est sécurisé, sinon, il devra être assuré par une autre voie publique.

2 – Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (à compter de 5 lots), aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées par la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, et après avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

La superficie minimale du terrain pour être constructible sera (se référer à l'annexe 5-4) :

- de 1000 m² par unité d'habitation dans le cas d'infiltration dans le sol (classe 1 et 2)
- de 2000 m² par unité d'habitation dans le cas de rejet dans un milieu hydraulique superficiel (classe 3 et 4)

Cet article ne régit pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...) et les extensions de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 :
 - + 35m de l'axe de la voie pour l'habitat
 - + 25m de l'axe de la voie pour les autres constructions
 - +75 m en dehors des parties urbanisées
- autres voies : + de 5m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue
- sur l'emprise de la voie ferrée : + 15m de l'emprise de la voie pour l'habitat et les autres constructions

L'extension de bâtiment agricole devra respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.



Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment implanté avec un recul moindre, sans être inférieur à ce dernier.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui s'adossent à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur et de la dimension du bâtiment limitrophe pourront s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

2) Toitures :

En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.

Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées.



Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, vérandas...).

3) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur bahut surmonté d'une hauteur qui ne devra pas dépasser 1 mètre, surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètre ;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre ;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre.
- d'un mur de 1.50 mètres maximum.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

Longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnement réalisées.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé une place de stationnement pour 20m² de surface de vente. Cette règle ne s'applique pas dans de cas de changement de destination.



Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).
- Pour les constructions individuelles, un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière de départ devra être enherbé.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le COS est limité à 0,15 pour les terrains < 2500 m².
- Le COS est limité à 0,10 pour les terrains > 2500 m².



CHAPITRE IV - ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.
L'assainissement de la zone est prévu en assainissement non collectif.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX2,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de véhicules non liés à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs non liées à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les activités industrielles, artisanales ou commerciales, sous réserve que les rejets industriels soient soumis à un traitement préalable.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucune construction ne sera autorisée avec un accès direct sur la RD 820.



3. 2. Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, aucune voie automobile nouvelle ne pourra avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les activités à risque, un dispositif destiné à protéger le réseau AEP en cas de retour d'eau sera installé.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Les rejets industriels seront obligatoirement soumis à un traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.



ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne réglemente pas les annexes (piscine, abri de jardin...).

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820
 - + 50m de l'axe de la voie pour l'habitat
 - + 40m de l'axe de la voie pour les autres constructions
 - +75m en dehors des parties urbanisées
- autres voies :
 - + de 15 m de l'axe de la voie

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment implanté avec un recul moindre, sans être inférieur à ce dernier et sans nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) comptée du sol naturel à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ou infrastructures exclus).

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.



Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Clôtures

Elles devront être en harmonie avec les éléments de clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Elles seront composées soit :

- d'un grillage de couleur s'intégrant dans le paysage local : les couleurs vives sont proscrites
- d'une haie végétale composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant dans le paysage local.

Les haies végétales sont recommandées en limites latérales.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

- Constructions à usage de commerce : Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- Constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par 40m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt : Une place de stationnement par 80m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



CHAPITRE V - ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est dédiée aux installations et activités sportives et de loisirs.

Cette zone est affectée par le risque d'inondation, reporté au plan de zonage, annexe 5-11.



SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UL2.

Pour les secteurs inscrits au plan de zonage comme inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols sont interdits.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11)

Les constructions et installations sous conditions qu'elles soient liées aux activités sportives, de détente ou de loisirs.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dès que le réseau d'assainissement collectif sera mis en place, il y aura obligation de raccordement selon les dispositions de l'article L 1331-1 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services de l'état compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Les annexes (piscine...) et les extensions de constructions existantes ne sont pas réglementées dans cet article.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 5 mètres.

ARTICLE UL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de recul.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées selon des prescriptions techniques fixées par décret conformément aux articles L131-2 et L. 141-7 du code de la voirie routière.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 6 mètres

2) Nombre d'emplacement

L'équivalent de 15 à 25 % de la surface de plancher des constructions doit être alloué au stationnement automobile. La surface de référence est de 25 m² par place.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.



ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- Zone 1AU et son secteur 1AUx
- Zone 1AUE
- Zone 2AU et son secteur 2AUx.



CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU regroupe l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à caractère naturel peu ou pas urbanisés, destinés à l'implantation de constructions à usage d'habitat. Il s'agit d'une zone d'urbanisation conditionnée à opérations d'ensemble et sous réserve d'une compatibilité avec les orientations d'aménagement contenues dans le PLU (pièce 2-2).

La zone 1AU comprend un secteur 1AUx réservé à l'implantation d'activités économiques



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AU2,
- Les carrières,
- Les dépôts y compris les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les hébergements hôteliers,
- Les décharges.

Dans le secteur 1AUx, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industrielle et artisanale
- Les entrepôts
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de véhicules non liés à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs non liées à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUx, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve :

- de la réalisation d'opérations d'ensemble d'au moins 1ha ou du solde de la zone
- et de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier),

Les programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social à partir d'une surface de plancher de 500 m².

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sous réserves :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service,...)
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.



Dans le secteur 1AUx, sont admises sous réserve de la réalisation d'opérations d'ensemble et sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité
- Les zones de dépôts de matériaux ou de stockage liées aux activités autorisées sur la zone sous condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 820.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1 - Accès particulier à une unité foncière

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour les terrains riverains du RD 25, tout nouvel accès est interdit sauf les accès qui ont fait l'objet d'un aménagement sécurisé.

Dans le secteur 1AUx, l'accès sera géré par le giratoire existant. Aucun nouvel accès depuis la RD 820 et la RD 25 (avenue de la gare) ne sera autorisé.

2 – Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piétonnier attendant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètre hors mur.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 1AUx :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public.

Dans le secteur 1AUx :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement adapté à l'opération (assainissement regroupé ou semi-collectif).

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

Dans la zone 1AU de Casal, le débit spécifique actuel de la zone devra être pris comme valeur de rejet de référence, à savoir 80 l/s/ha. Pour contenir les volumes ruisselés supplémentaires, des stockages ou des infiltrations à la parcelle doivent être prévus. Ainsi, le volume de stockage à l'hectare est de 25 m³ à l'hectare.

Dans la zone 1AU de Métairie de Durand, le débit spécifique actuel de la zone devra être pris comme valeur de rejet de référence, à savoir 120 l/s/ha. Pour contenir les volumes ruisselés supplémentaires, des stockages ou des infiltrations à la parcelle doivent être prévus. Ainsi, le volume de stockage à l'hectare est de 23 m³ à l'hectare.



4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

4.3.1 Réseaux d'électricité et de téléphone

Les dessertes téléphoniques et électriques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

4.3.2 Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite est admise).

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, exclusivement, les balcons, les éléments de décor architecturaux et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Dans le secteur 1AUx

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 : +25m de l'axe de la voie
- autres voies : + de 5m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de recul.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions qui s'adossent à des bâtiments existants, leur hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et les extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et également pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Dans le secteur 1AUx

Les constructions doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) comptée du sol naturel à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$.



ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m.

Dans le secteur 1AUx

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ou infrastructures exclus).

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

2) Toitures :

En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.

Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, vérandas...).



3) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètre;
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre;
- d'un grillage d'une hauteur maximum d' 1,80 mètre,
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1.50 mètres.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

4) Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

5) Objectifs de qualité environnementale

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le secteur 1AUx

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites. Les couleurs sombres sont préconisées.

Les bardages en bois sont préconisés. Bardages verticaux sont imposés si le bâtiment dispose d'une façade de plus de 20 m de long.

2) Clôtures

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Elles seront composées soit :

- d'un grillage de couleur s'intégrant dans le paysage local : les couleurs vives sont proscrites
- d'une haie végétale composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant dans le paysage local.

Les haies végétales sont recommandées en limites latérales.



Enseignes

Les enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

Dispositions particulières:

Les climatiseurs, pompe à chaleur, les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées ou intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 1AUx

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, excepté pour les logements sociaux. Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25m² de surface de vente pour les commerces
- par 40m² de surface de plancher pour les bureaux
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant

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

Dans le secteur 1AUx

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

- Constructions à usage de commerce : Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- Constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par 40m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Il devra être obligatoirement réalisé un ou plusieurs espaces communs (espaces verts, aires de jeux, places publiques...). Ces espaces communs devront être conçus de façon non linéaire sur une surface totale par rapport à l'unité foncière de départ qui ne pourra être inférieure à 15%.

Pour les constructions individuelles, un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière de départ devra être enherbé.



Dans le secteur 1AUx

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies mélangées sont obligatoires. Les zones de stationnement devront être intégrées

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur 1AUx

Le COS est limité à 0.4.



CHAPITRE II - ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Zone future d'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone a vocation à accueillir le pôle scolaire, le collège.



SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel et les entrepôts commerciaux,
- Les constructions d'habitation sauf celles visées à l'article 1AUE 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Les dépôts y compris les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les terrains de camping,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les hébergements hôteliers,
- Les décharges,
- Les carrières.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...).

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piétonnier attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètre hors mur.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



Article 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 6 mètres.

ARTICLE 1AUE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées selon des prescriptions techniques fixées par décret conformément aux articles L131-2 et L. 141-7 du code de la voirie routière.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
longueur : 5 mètres / largeur : 2,50 mètres / dégagement : 6 mètres

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser la construction).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.



SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE III - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Zones naturelles non équipées qui conservent pour l'instant leur vocation agricole mais sont destinées à être les futures zones d'urbanisation de la commune à dominante d'habitat. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU.

Cette zone comporte un secteur 2AUx destiné à l'accueil des activités économiques.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

L'extension des bâtiments existants dans le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 2-2).

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'extension ou la surélévation d'un bâtiment et pour les annexes, le recul minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies.

Si le bâtiment est implanté avec un recul moindre, l'extension peut être autorisée sans recul inférieur à l'implantation existante.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée.



ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) comptée du sol naturel à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m :

$$L \geq H/2 \text{ et } L \geq 3\text{m}$$

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération et le groupe de bâtiments environnants.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs Ap et Ah.

- Le sous-secteur Ap correspond aux fonds de vallons à préserver de toutes les constructions, y compris celles à usage agricole, en raison de leur caractère inondable ou au titre de la définition de la trame verte sur la commune.
- Le sous-secteur Ah correspond à de l'habitat isolé, sans lien avec l'activité agricole.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A (hormis le secteur Ap et le secteur Ah) :

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11).

Les nouvelles constructions, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation,
- qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.

Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 40 m² par unité foncière.

Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.

L'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :

- de ne pas changer la destination de celles-ci,
- qu'elle ne porte pas atteinte à une exploitation agricole,
- que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des Services Publics, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3.1, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.



Pour les secteurs inscrits au plan de zonage pièce 3 comme inondables et comme zone soumise au risque de mouvement de terrain pièce 5-11, lesdites occupations et utilisations du sol ne sont admises sous réserve qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité au risque d'inondation et de mouvement de terrain.

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de vestiges archéologiques identifiées au plan de zonage, tous travaux et installations sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

Dans le secteur Ap

Dans le secteur Ap sont admises les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ah

L'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée des bâtiments existants dans le respect de la volumétrie existante et dans la limite de la capacité des réseaux existants, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante, et que la surface de plancher de l'ensemble de la construction (extensions comprises) n'excède pas 200 m², et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;

Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 40 m² par unité foncière.

Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour les terrains riverains de la RD 820, du RD25, les parcelles ne sont constructibles que si elles sont desservies par une autre voie.



3. 2. Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire :

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 : + 75m de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des parties urbanisées
- sur le RD 25 : + 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
- autres voies et RD : +15m de part et d'autre de l'axe de la voie
- voie SNCF : + 50m de part et d'autre de l'axe de la voie

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres.

Pour les bâtiments répondant à une activité agricole, cet article est non réglementé.

La hauteur maximale des abris de jardins au faîtage du toit ne doit pas excéder 3 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement d'une activité ou d'une coopérative agricole ;
- Les antennes radioéométriques ;
- Les stations de traitement des eaux usées ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, éoliennes...)



ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation devront avoir une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-7

Dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-7, des prescriptions spécifiques sont prévues :

L'architecture des bâtiments intégrés dans les ensembles bâtis identifiés devra être préservée.

La réhabilitation des bâtiments devra respecter l'architecture initiale des bâtiments (forme des ouvertures, matériaux utilisés...).

Les bâtiments neufs construits à proximité de ce patrimoine devront également s'intégrer dans le site: des prescriptions spécifiques pourront être imposées sur les matériaux, les clôtures.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle strictement protégée de l'urbanisation pour la qualité du site, ses richesses naturelles ou les risques naturels qu'elle comporte.

Cette zone est affectée par le risque d'inondation, reporté au plan de zonage, annexe 5-11.

Elle comprend de plus quatre secteurs :

- Un secteur Nh, secteur de hameaux où sont admises uniquement des opérations sur les bâtiments existants (aménagement, extension, réhabilitation de bâtiment à vocation d'habitat).
- Un secteur Ne correspondant à la Station d'épuration, à une déchèterie et à un équipement public (local à destination des services municipaux).
- Un secteur Nc dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières.
- Un secteur Ncl dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières et aux activités à vocation de loisirs lors de leur réhabilitation.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article N2.

Pour les secteurs inscrits au plan de zonage comme inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols sont interdits.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11).

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux (station de proximité pour « le Port » et les Baccarets);
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée des bâtiments existants dans le respect de la volumétrie existante et dans la limite de la capacité des réseaux existants, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la SHON existante, et que la SHON de l'ensemble de la construction (extensions comprises) n'excède pas 200 m², et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 40 m² par unité foncière.

En zone Ne :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la STEP dans le cadre de projets d'intérêts généraux
- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement et à la mise en conformité de la déchèterie, à condition que la SP de l'ensemble des constructions (extension comprise) n'excède pas 200 m² et qu'il ne soit pas créé de logement.
- L'aménagement du bâtiment existant pour les services municipaux dans le respect de la volumétrie existante et à condition qu'il ne soit pas créé de logement sur ce site.

En zone Nc :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.

En zone Ncl :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.
- Les installations de plein air liées au sport et aux loisirs ainsi qu'au tourisme.
- Les installations liées aux jardins familiaux.
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable



Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, annexe 5-10, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Dans les zones de vestiges archéologiques identifiées au plan de zonage, tous travaux et installations sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.
- Tout nouvel accès est interdit sur les RD 25, RD, 35 et RD 820.

Voiesdedesserte

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2Assainissement

4.2.1EauxUsées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.



A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne régleme pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...).

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 : + 75m de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des parties urbanisées
- sur le RD 25 : + 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
- sur les autres voies et RD : + 15m de part et d'autre de l'axe de la voie
- voie SNCF : + 50m de part et d'autre de l'axe de la voie

En zone Ne : les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à l'axe du chemin Laourède

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.
- La création d'annexes (une implantation en limite de propriété sera possible).



ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant ne devra pas excéder :

- la hauteur des bâtiments existants
- 3 m pour les constructions nouvelles isolées

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement et entretien.

En zone Ne : La hauteur des nouvelles constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures auront une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

4) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

En zone Ne, des dérogations peuvent être admises sur les matériaux de bardage et de couverture utilisés pour des annexes techniques si le projet présente une réelle qualité esthétique et d'intégration paysagère.

Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7

Dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-7, des prescriptions spécifiques sont prévues :

L'architecture des bâtiments intégrés dans les ensembles bâtis identifiés devra être préservée

La réhabilitation des bâtiments devra respecter l'architecture initiale des bâtiments (forme des ouvertures, matériaux utilisés...).

Les bâtiments neufs construits à proximité de ce patrimoine devront également s'intégrer dans le site: des prescriptions spécifiques pourront être imposées sur les matériaux, les clôtures.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Principe pour l'ensemble des zones du PLU

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer sa parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dispositions incitatives pour les zones UX, UL, 1AUe, 1AU, 2AU, 2Aux, A, Nh, Ne

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...);
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les réseaux de chaleur bois ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.



DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le **coefficient d'occupation du sol** qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.* 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir. Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.



SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret N°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion

Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.



CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.



La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit mansardé, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PIECES PRINCIPALES

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.



VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.