PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION PLU

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

4.1 RÈGLEMENT ECRIT

Prescrit le 6 février 2013
Arrêté le 8 juillet 2016
Approuvé le 27 mars 2017

Mairie
12 rue du Village
31320 Vieille–Toulouse
Tel : 05 61 73 32 23

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

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0 47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 51
LEXIQUE 59

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vieille-Toulouse.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;
Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :
- zones urbaines : UA (UAa, UAb, UAb1 et UAb2), UB, UC ;
- zones à urbaniser : AU ; AU0 ;
- zones naturelles : N (et secteurs Nr, Ng, Nf, Nf1, Ne et Np).

1. Les zones urbaines sont :
- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant à la centralité. Le secteur UAa correspond au centre ancien de Vieille Toulouse. Les secteurs UAb, UAb1 et UAb2 correspondent à l'OAP « Borde-Haute ».
- La zone **UB** : zone urbanisée correspondant aux extensions périphériques au centre ancien, c'est-à-dire à la couronne proche de la centralité.
- La zone **UC** : zone urbanisée de type « jardin habité » qui peut accueillir une constructibilité limitée.

2. Les zones à urbaniser sont :
La zone **AU** : correspond à des terrains en première couronne de la centralité, destinés à l'urbanisation future sous servitude de projet.
La zone **AU0** : correspond à des terrains réservés à l'urbanisation future.

3. Les zones naturelles sont :
La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.
Cette zone comprend le sous-secteur **Nr**, lequel identifie les parcelles concernées par la Réserve Naturelle Régionale.
Cette zone comprend également les sous-secteurs ciblés suivant :
- **Ng**, qui identifie le golf club de Toulouse,

- **Nf** qui identifie la restructuration de l'ancien centre de santé « Fondation Marie », **Nf1** qui identifie les parkings liés.
- **Ne**, qui identifie un secteur destiné à la gestion des espaces vert de la commune,
- **Np**, qui identifie l'usine de production d'eau potable.

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

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

- Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- Des Emplacements Réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE

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

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

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

ARTICLE 8 – CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 18/10/2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 9 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 27/03/2017 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 10 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

ARTICLE 11 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au tire de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Identification : Maison de notable et lavoir

Références cadastrales : section AE parcelle 39

Adresse : 26 Chemin de l'Ariège

ARTICLE 12 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT ET AUX BÂTIMENTS NEUFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5 % de la surface de plancher.

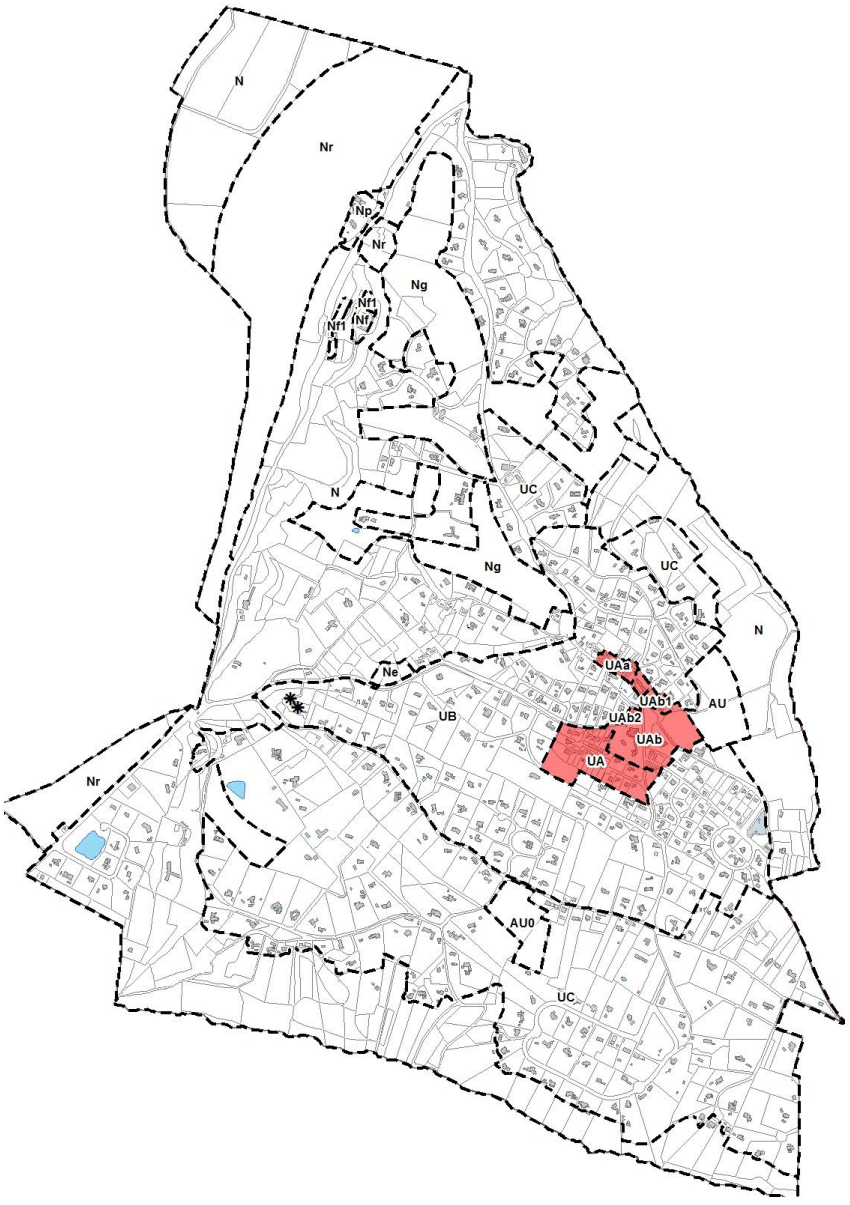
ARTICLE 13 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

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

ARTICLE 14 – CARAVANES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un golf ;
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs ;
- aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- ICPE.
- Dans le périmètre délimité par la « zone 1 » figurant sur l'OAP « Borde Haute », toute nouvelle construction est interdite (zone non aedificandi).

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

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

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

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

- Dans les secteurs UAb, UAb1 et UAb2 couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Borde Haute » intégrée au PLU, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous condition d'être compatibles avec l'OAP.
- Dans les secteurs UA, UAa, UAb et UAb2, toute opération d'ensemble de plus de 5 logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

3- Un recul de 15 m de part et d'autre des lignes haute tension (servitudes I4 figurant en annexe n°5.2.1 du PLU) est recommandé pour toute construction nouvelle.

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'importance de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres, et devront suivre les prescriptions techniques qui figurent dans le règlement de voirie du SICOVAL.

3- En outre, pour **les nouvelles voies en impasse**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

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

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.
Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

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

En l'absence de réseau collectif : - Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dés lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.
Ces dispositifs devront être conformes à la règlementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales : D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, l'excès de ruissellement devra se rapprocher au maximum de 0. Dans le but d'approcher cet objectif, une étude décrivant les solutions choisies pour favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention sur la parcelle devra être fournie.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
Le diamètre de la gaine du réseau téléphonique doit être suffisamment dimensionné pour éventuellement accueillir un futur réseau électronique.
Un projet peut être refusé en cas d'insuffisance du réseau électrique.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.
L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée afin de répondre aux enjeux de la redevance incitative.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

Règles générales :

- Dans le secteur UAa, toute construction nouvelle devra être implanté à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans ce cas, des retraits de façade peuvent être admis, sans excéder 2 m par rapport à l'alignement.
- Dans les secteurs UA, UAb, UAb1 et UAb2, toute construction nouvelle devra être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul de 2 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.
- Partout, le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la limite d'emprise.

Toutefois :

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité à partir des voies.
- Sauf dans le cas de l'alignement, à l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :

- des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement…) avec une saillie maximum de 2 m par rapport à la construction,
- des débords de toiture de 0.50 m maximum.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Règles générales :
- Sauf dans le secteur UAa, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction et jamais inférieure à 3 mètres.
- Dans le secteur UAa, dans une bande de 12 m comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle devra être accolée à au moins une des deux limites. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 4m. Au-delà de la bande des 12 m, toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :
- Dans le secteur UAb1, l'implantation en limites séparatives ou à 2 mètres minimum est autorisée pour les constructions à usage de stationnement des véhicules, de locaux techniques, de stockage, et les rampes d'accès.
- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise ;
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Sauf dans les secteurs UAa, UAb, UAb1 et UAb2, en cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être séparées, au minimum, d'une distance au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les secteurs UA, UAb et UAb2, l'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Pour le secteur UAa, l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Pour le secteur UAb1, l'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne peuvent excéder 7 mètres (R+1) dans le respect des règles de l'article UA7.
Toutefois :
- dans le secteur UAb2, les constructions ne peuvent excéder 5 mètres dans le respect des règles UA7 ;
- dans la « zone 2 » qui figure dans l'OAP « Borde Haute », les constructions ne peuvent excéder 2.50 m sous sablière et 3.30 m hors tout ;
- dans la « zone 3 » qui figure dans l'OAP « Borde haute », les constructions ne peuvent excéder 3.66 m sous sablière et 5.80 m hors tout.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur…

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, doivent être intégrés à l'ensemble bâti, sauf impossibilité technique justifiée.

1. Adaptation au site

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

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

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 4 m des limites séparatives.
Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier…).
Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Les constructions sur pilotis et leur soubassement devront être traités avec qualité et en harmonie avec la construction principale.
Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente maximum de 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
  - par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 6 mètres et une hauteur maximale de 2.25 mètres.
- Dans le cas de clôtures sur une limite séparative il est admis un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2 m.
- Cependant, dans le cas d'une clôture sur soutènement (enrochement, mur…), la hauteur cumulée comprenant ce soutènement et le mur de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Généralités

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

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Dans la mesure du possible, et dans le but d'éviter un arrêt temporaire gênant en bordure de voie publique, il pourra être exigé de prévoir un retrait de portail, c'est-à-dire un emplacement sur l'unité foncière, non clôturé.

2- Normes minimales de stationnement

- Habitations :

* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, inférieures ou égales à 200 m² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une couverte ;
* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, strictement de plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé : 1 place couverte par tranche de 100 m² de surface de plancher créée ;

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

* Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement.
De plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Commerce : Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison ;
- Artisanat : 1 place par poste de travail ;
- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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

1- *Espaces boisés classés* (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes :

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

3- Plantations sur les parcs de stationnement :

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.
Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Espaces verts à créer :

- Espaces verts à créer :

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

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Supprimé par la loi ALUR

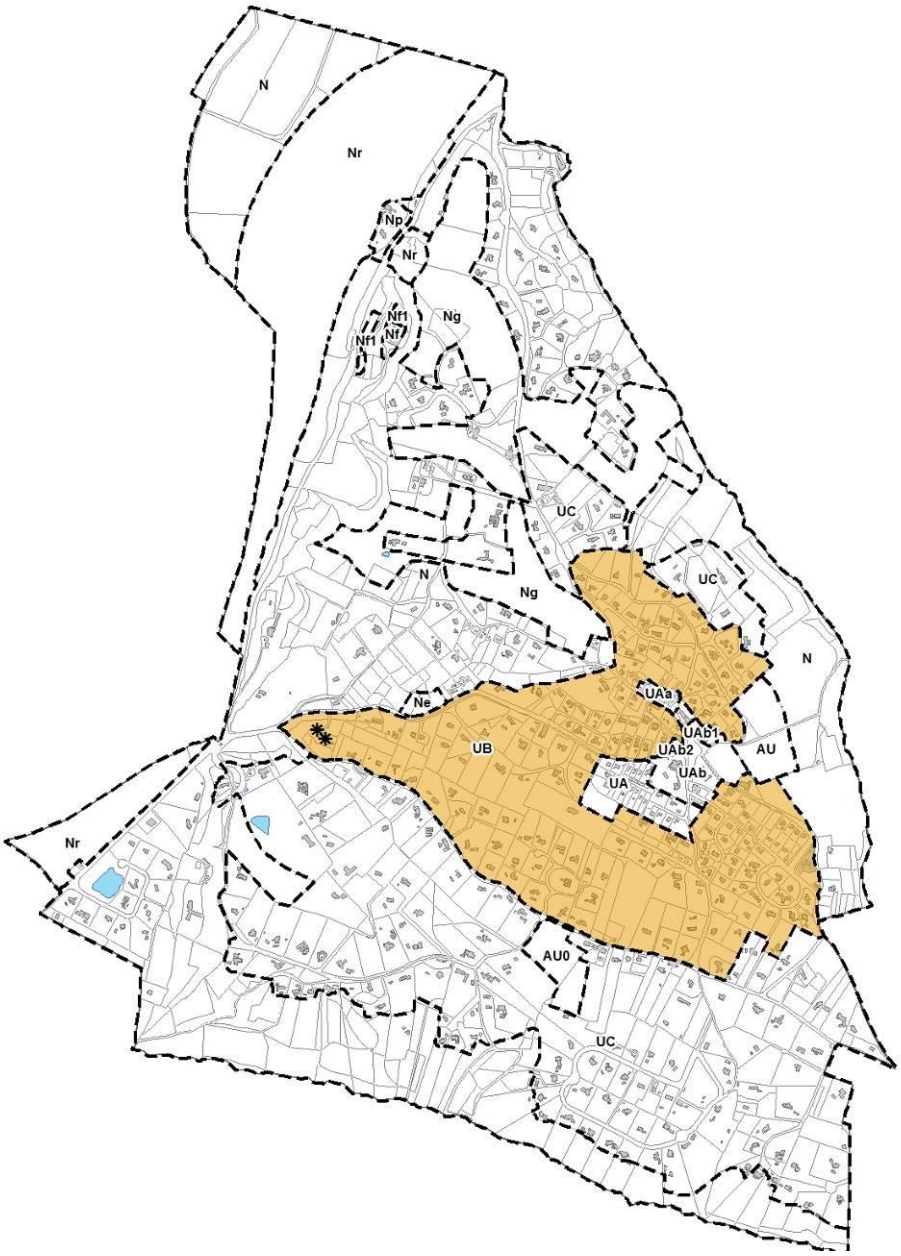
ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un golf ;
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs ;
- aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- ICPE soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

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

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

- Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation, ou de modification sur le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraine pas de nuisances pour le voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles compatibles avec l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC
- Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

3- Un recul de 15 m de part et d'autre des lignes haute tension (servitudes I4 figurant en annexe n°5.2.1 du PLU) est recommandé pour toute construction nouvelle.

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'importance de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 m.

2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres, et devront suivre les prescriptions techniques qui figurent dans le règlement de voirie du SICOVAL.

3- En outre, pour **les nouvelles voies en impasse**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

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

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.
Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de

déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif : - Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.
Ces dispositifs devront être conformes à la règlementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales : D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, l'excès de ruissellement devra se rapprocher au maximum de 0. Dans le but d'approcher cet objectif, une étude décrivant les solutions choisies pour favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention sur la parcelle devra être fournie. Parmi les solutions proposées, il est demandé de mettre en place un récupérateur d'eau de pluie.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
Le diamètre de la gaine du réseau téléphonique doit être suffisamment dimensionné pour éventuellement accueillir un futur réseau électronique.
Un projet peut être refusé en cas d'insuffisance du réseau électrique.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- Route Départementale 95 : 15 m de la limite d'emprise
- Autres voies : 5 m de la limite d'emprise
- Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie / espaces verts : 2 m de la limite d'emprise

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

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la limite d'emprise.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Toutefois :
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative ;
- L'implantation sur une limite séparative est possible, uniquement pour des constructions *annexes*,* et à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 2.5 mètres et que la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 8 m sur ladite limite ;
- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être séparées, au minimum, d'une distance au moins égale à 10 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

- L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures ou égales à 2000 m², sans pouvoir dépasser 450 m² d'emprise au sol.
L'emprise au sol ne peut excéder 2 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières strictement inférieures à 2000 m².

- Cependant, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise par les règles ci-dessus :

- Il est admis les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées à ces constructions, sous les conditions suivantes :
    - L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m².
    - Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent se trouver dans un rayon de 20 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.

- Il est admis l'aménagement, la restauration, et l'extension de ces constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne peuvent excéder 6 mètres dans le respect des règles de l'article UB7.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur…

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, doivent être intégrés à l'ensemble bâti, sauf impossibilité technique justifiée.

1 – Adaptation au site

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

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

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 5 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2- Matériaux et formes

2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier…).
Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Les constructions sur pilotis et leur soubassement devront être traités avec qualité et en harmonie avec la construction principale.
Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente maximum de 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
  - par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 6 mètres et une hauteur maximale de 2.25 mètres.
- Dans le cas de clôtures sur une limite séparative il est admis un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2 m.
- Cependant, dans le cas d'une clôture sur soutènement (enrochement, mur…), la hauteur cumulée comprenant ce soutènement et le mur de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

1- Généralités

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

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans la mesure du possible, et dans le but d'éviter un arrêt temporaire gênant en bordure de voie publique, il pourra être exigé de prévoir un retrait de portail, c'est-à-dire un emplacement sur l'unité foncière, non clôturé.

2- Normes minimales de stationnement

- Habitations :

* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, inférieures ou égales à 200 m² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une couverte ;

* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, de strictement plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé : 1 place couverte par tranche de 100 m² de surface de plancher créée ;
Il n'est pas cependant possible d'exiger plus de deux places par logement.
* Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement ; De plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Commerce : Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison ;
- Artisanat : 1 place par poste de travail ;
- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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

1- Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes :

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

3- Plantations sur les parcs de stationnement :

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.
Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Espaces verts à créer :

- Espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Supprimé par la loi ALUR

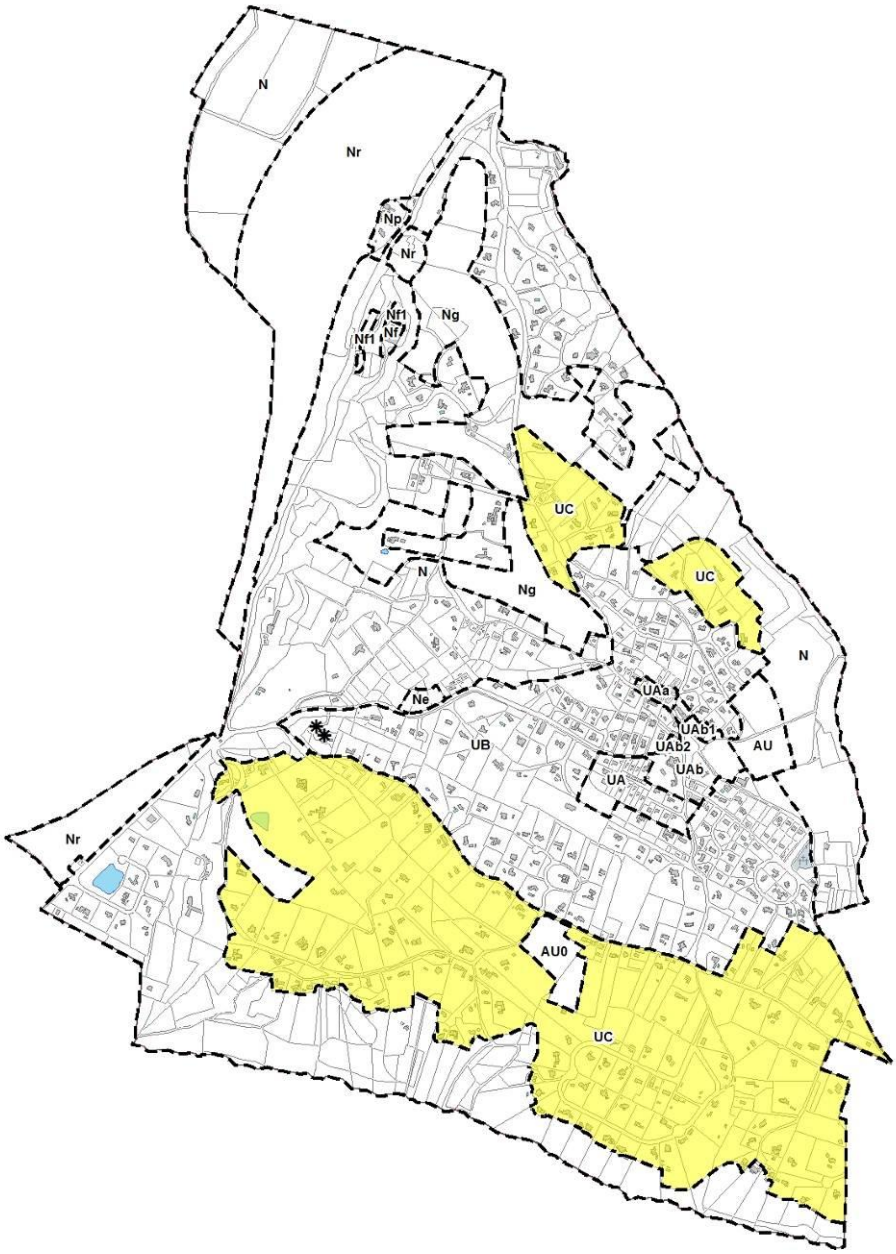
ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un golf ;
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs ;
- aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
- affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- ICPE soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

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

2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraine pas de nuisances pour le voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles compatibles avec l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC
- Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

3- Un recul de 15 m de part et d'autre des lignes haute tension (servitudes I4 figurant en annexe n°5.2.1 du PLU) est recommandé pour toute construction nouvelle.

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

1- *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'importance de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 m.

2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres, et devront suivre les prescriptions techniques qui figurent dans le règlement de voirie du SICOVAL.

3- En outre, pour **les nouvelles voies en impasse**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

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

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.
Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

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

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

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

Eaux pluviales : D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, l'excès de ruissellement devra se rapprocher au maximum de 0. Dans le but d'approcher cet objectif, une étude décrivant les solutions choisies pour favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention sur la parcelle devra être fournie. Parmi les solutions proposées, il est demandé de mettre en place un récupérateur d'eau de pluie.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
Le diamètre de la gaine du réseau téléphonique doit être suffisamment dimensionné pour éventuellement accueillir un futur réseau électronique.
Un projet peut être refusé en cas d'insuffisance du réseau électrique.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- Routes Départementales 95 et 4 : 20 m de la limite d'emprise
- Autres voies et emprises publiques : 8 m de la limite d'emprise

Toutefois :
- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à l'exception des routes départementales.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la limite d'emprise.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

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

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être séparées, au minimum, d'une distance au moins égale à 40 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

- L'emprise au sol ne peut excéder 8 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures ou égales à 5000 m², sans pouvoir dépasser 500 m² d'emprise au sol.
Pour les unités foncières strictement inférieures à 5000 m², l'emprise au sol ne peut excéder 1 %.

- Cependant, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise par les règles ci-dessus :

- Il est admis les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées à ces constructions, sous les conditions suivantes :
    - L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m².
    - Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent se trouver dans un rayon de 20 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.

- Il est admis l'aménagement, la restauration, et l'extension de ces constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne peuvent excéder 5 mètres.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur…

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.
Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, doivent être intégrés à l'ensemble bâti, sauf impossibilité technique justifiée.

1 – Adaptation au site

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

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

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 5 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2- Matériaux et formes

2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, panneaux d'acier…).
Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

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

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente maximum de 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

- Les clôtures doivent être constituées soit :
    - d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
    - par un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 0.50 mètres, surmonté d'un dispositif à clairevoie et doublé obligatoirement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 6 mètres et une hauteur maximale de 2.25 mètres.

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

1- Généralités

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

- Le calcul du nombre de places se fait selon le principe des tranches consommées et non entamées.
- Chaque fois qu'une construction ou qu'un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2- Normes minimales de stationnement

- Habitations :

* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, inférieures ou égales à 200 m² de surface de plancher, il est exigé deux places de stationnement dont une couverte ;
* Dans le cas de constructions à destination d'habitation, de strictement plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé : 1 place couverte par tranche de 100 m² de surface de plancher créée ;

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

* Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement ; De plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Bureaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- Commerce : Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison ;
- Artisanat : 1 place par poste de travail ;
- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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

1- Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes :

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

3- Plantations sur les parcs de stationnement :

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

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Espaces verts à créer :

- Espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 80 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par 150 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Supprimé par la loi ALUR

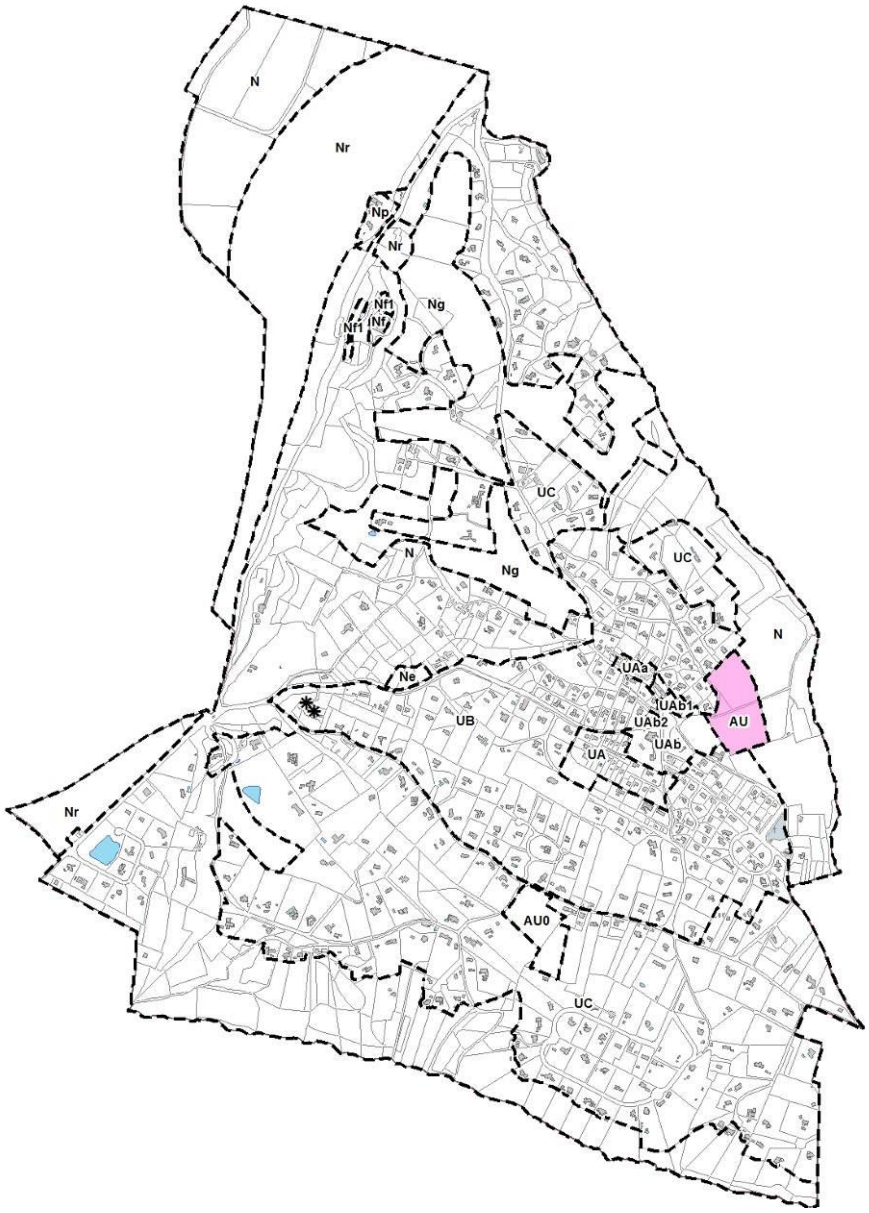
ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles mentionnées à l'article AU 2.

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

Il est instauré sur cette zone AU une servitude de projet au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Les constructions seront admises dans la limite de 10 m² de surface de plancher.
Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il sera prévu que toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

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

Sans objet

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Supprimé par la loi ALUR

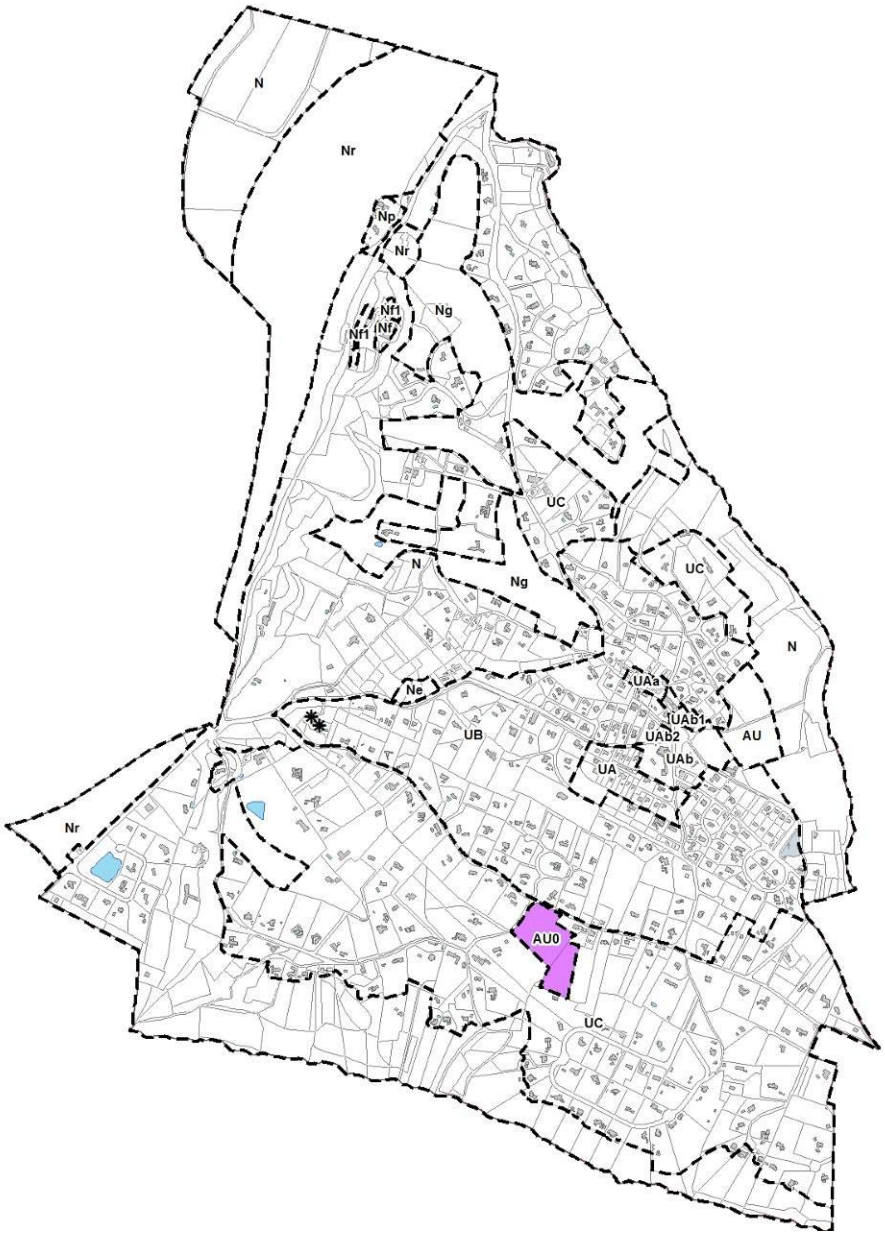
ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0



ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, à condition d'être compatibles avec la future opération d'aménagement.
3. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il sera prévu que toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

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

Sans objet

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Supprimé par la loi ALUR

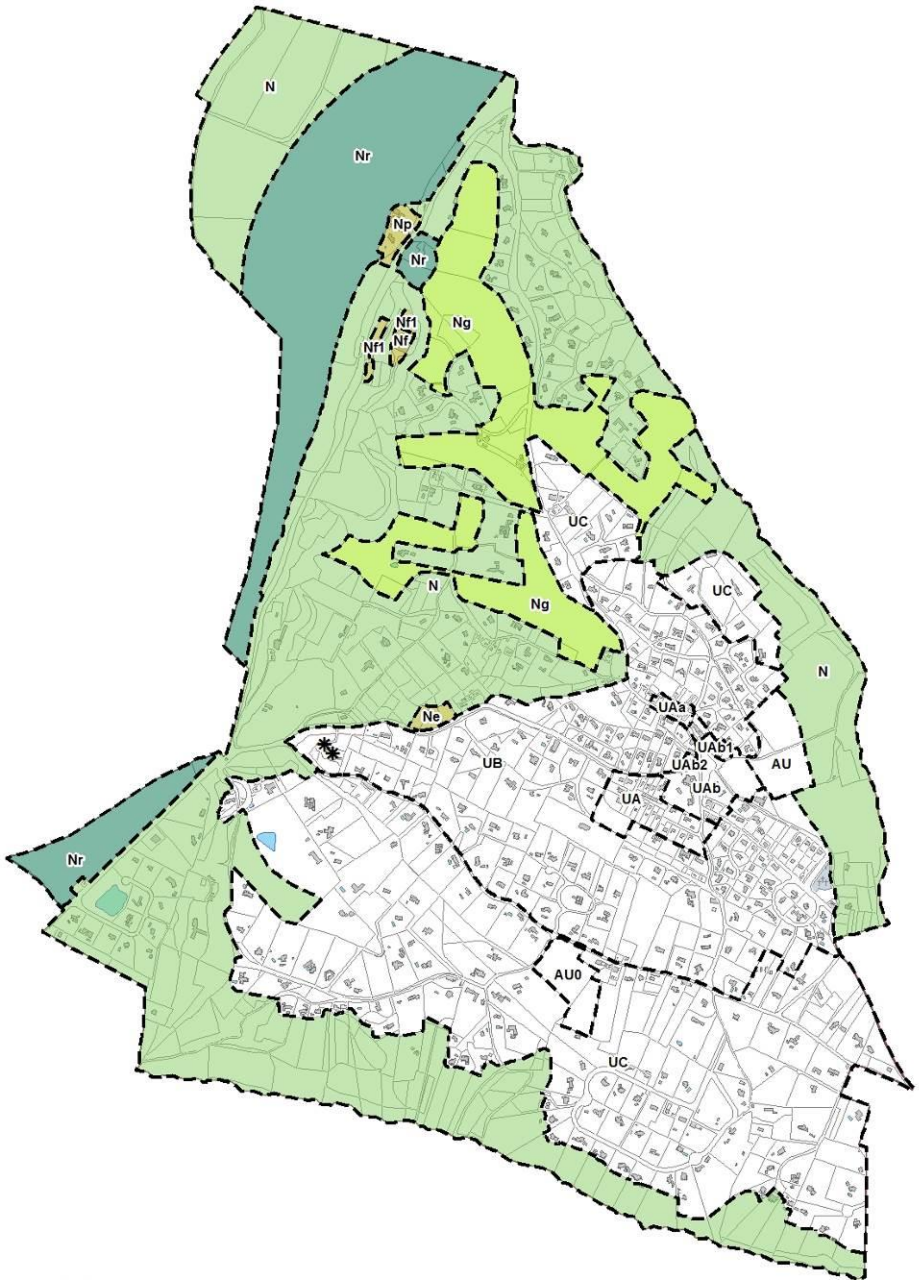
ARTICLE AU0 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2.

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

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

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

2- Les ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés s'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, agricole ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

3- L'évolution des ICPE existante.

4- L'aménagement, la restauration, et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisés :

- dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

5- Les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées aux constructions à destination d'habitation, sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les nouvelles annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m².

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

- Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent se trouver dans un rayon de 20 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.

6- Dans le secteur **Ng** qui correspond au golf club de Toulouse, toute construction est autorisée à condition :

- qu'elle soit liée à l'activité de golf,
- pour les extensions aux bâtiments existants : dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- pour les nouvelles constructions : elles sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, et doivent se trouver dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants.

7- En secteur **Nf** : les nouvelles constructions à destinations d'hébergements pour les seniors, de bureaux, de pôle médicalisé et de sports et de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sont autorisées dans la limite de 1800 m² d'emprise au sol maximum. Les aires de stationnement sont également autorisées.

En secteur **Nf1**, les aires de stationnement sont autorisées.

8- En secteur **Ne** : les nouvelles constructions liées à la gestion des espaces vert sont autorisées dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

9- En secteur **Np**, les constructions et installations autorisées sont strictement limitées à la production d'eau potable et la mise en valeur de cette ressource naturelle.

10- Les changements de destination des bâtiments existants pour une destination à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce sont autorisés dans la mesure où :

- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)
- ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- les équipements sont suffisants (accès et réseau)
- ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
- ils ne créent pas d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

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

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Tout nouvel accès sur les routes départementales 95 et 4 est interdit.

2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Réseau d'alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

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

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des

canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.
Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

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

En l'absence de réseau collectif : - Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.
Ces dispositifs devront être conformes à la règlementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales : D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, l'excès de ruissellement devra se rapprocher au maximum de 0. Dans le but d'approcher cet objectif, une étude décrivant les solutions choisies pour favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention sur la parcelle devra être fournie.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
Le diamètre de la gaine du réseau téléphonique doit être suffisamment dimensionné pour éventuellement accueillir un futur réseau électronique.
Un projet peut être refusé en cas d'insuffisance du réseau électrique.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- Routes Départementales 95 et 4 : 20 m de la limite d'emprise
- Autres voies et emprises publiques : 8 m de la limite d'emprise

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 8 mètres.

Toutefois :
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.
Dans le secteur Np, l'emprise au sol n'est pas limitée.
Dans tous les autres secteurs, les emprises au sol sont limitées telles que définies dans l'article N2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne peuvent excéder 5 mètres.
Toutefois, dans le secteur Nf, la hauteur est limitée à 15 m maximum.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur…

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernés par les règles prescrites ci-dessous.

Principe général de construction :
En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toutes restaurations, constructions d'annexes, extensions ou modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.
Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, doivent être intégrés à l'ensemble bâti, sauf impossibilité technique justifiée.

Les façades :
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits. La finition des façades sera soit : le bois, la brique foraine, le bardage métallique de couleur sombre, les enduits.
- Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits clairs et le mortier de ciment sont interdits.

Toitures :

Les toitures devront présenter une pente maximum de 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture, en revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Clôture :
- Les murs maçonnés sont interdits, sauf de part et d'autre des portails où des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 6 mètres et une hauteur maximale de 2.25 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale en mélange ou de plantes grimpantes.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables au passage de la faune.

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

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

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

1- Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes :

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

3- Plantations sur les parcs de stationnement :

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

Les aires de stationnement devront présenter des revêtements perméables.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la loi ALUR

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

Sans objet

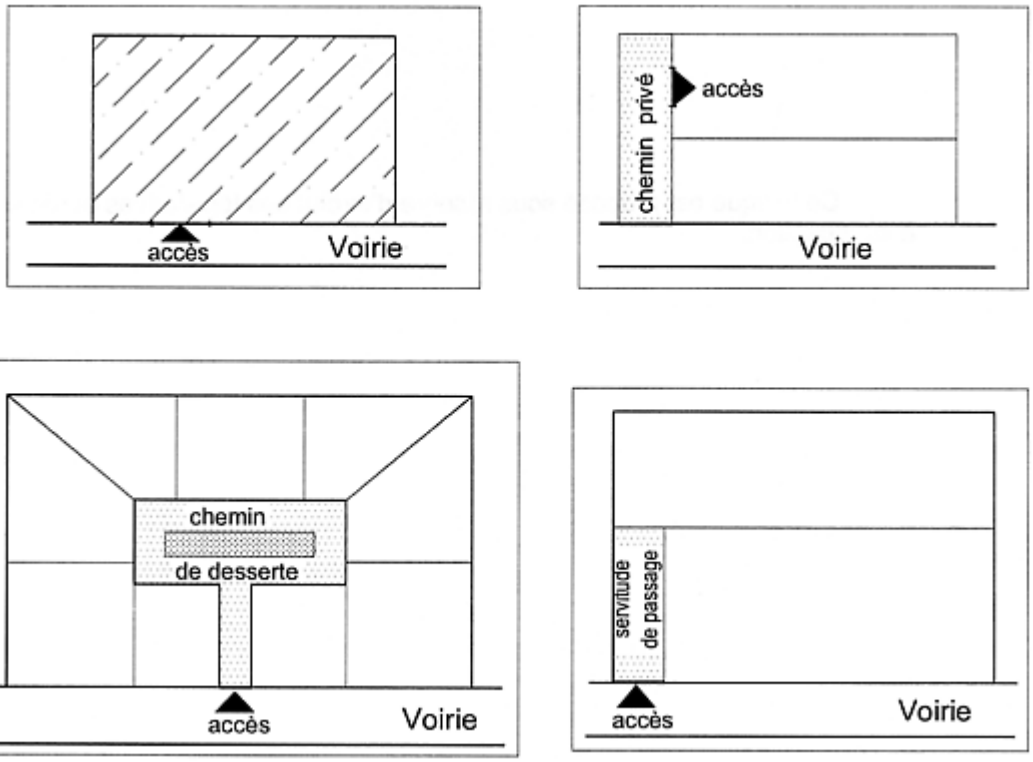
ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

LEXIQUE

ACCES

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



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house…).
Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

ARRONDI ARITHMETIQUE

L'arrondi arithmétique d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci :

- Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur.
- Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

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

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

CHEMINEMENT DOUX

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

DEBORD DE TOITURE

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

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publiques, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 123-1-5-8 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

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

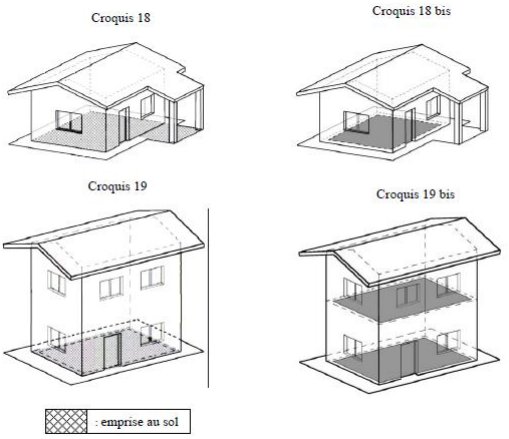
C'est ainsi que les articles 9 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.

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

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

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plein pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.
Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol (sauf mention contraire dans le PLU).



EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :
- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

EXTENSION

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

HAIE VEGETALE A MELANGE

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

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

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

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

MARGE DE RECULEMENT

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

OUVRAGE TECHNIQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les antennes de télécom, les stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau etc…

MUR DE SOUTENEMENT

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

SURFACE DE PLANCHER

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

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

VOIE PUBLIQUE

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

- CHAUSSEE

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

- PLATEFORME

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

- EMPRISE D'UNE VOIE

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