

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	13
ZONE UE.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
ZONE AU.....	28
ZONE AU0.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	39
ZONE N	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
ZONE A	45

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - GENERALITES

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Deyme, dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Il comporte également :

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

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone UA : Zone urbanisée et constructible correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- la zone UB : Zone urbaine périphérique au centre ancien. Cette zone comprend 1 sous-secteur :
 - o le secteur **UBa** pour identifier le secteur de l'enclos de Lassalle, où une urbanisation sera autorisée avec un assainissement non collectif.
- la zone UE : Zone urbaine à vocation économique destinée à l'accueil d'activités économiques de tout type.
 - o Cette zone comprend 1 sous-secteur UE com pour identifier le secteur réservé pour l'accueil d'activités commerciales.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- la zone AU : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans la rubrique « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.
2 sous-secteurs sont identifiés :
 - o AU1 – correspondant au secteur de Fayard
 - o AU2 – correspondant au secteur de Canto Coucut 2
- la zone AU0 : Zone à caractère naturelle, où l'urbanisation n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat puisque les équipements de proximité ne présentent pas une capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont:

- la zone A : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend 1 sous-secteur **Aa** identifiant les emprises des activités autoroutières.

4 - Les Zones naturelles sont:

- la zone N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend un sous-:
 - o Nc : Zone destinée à l'accueil d'activités sur le thème de l'eau ou liées à la proximité du canal du Midi.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – INSTALLATIONS DIVERSES

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

Les logements collectifs devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien pour lequel, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à destination industriel, entrepôt et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées, mobiles home et HLL
7. les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les opérations à vocation d'habitat autorisant plus de 600 m² de surface de plancher à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et environ 25% du programme doit être affecté à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H..
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès :**

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

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

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction ou installation nouvelles 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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2**2 - Assainissement :**

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

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

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

3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 – Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » joint au dossier uniquement pour les opérations d'aménagements d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1. ~~la façade de~~ la construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques pour 50% minimum du linéaire de la façade pour le Rez de chaussée ou pour les étages. Lorsque ~~la façade la construction~~ n'occupe pas tout le linéaire de la parcelle, il sera réalisé en complément une clôture maçonnée afin d'assurer la continuité bâtie sur la rue. ~~Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies.~~

Cette règle d'implantation pourra être dérogée uniquement pour des questions de configuration du terrain, de topographie ou de sécurité routière. Dans ces cas particuliers, une implantation avec un recul de 3 mètres minimum pourra être autorisée.

Les surplombs et débords de toit sont autorisés à une hauteur minimum de 2,50 mètres sur une saillie d'un mètre maximum pour certains éléments de la façade tel que balcons, loggias, auvents, pergolas,...

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres,
- les postes de transformation pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division uniquement, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division uniquement, les règles ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

1. Dans une bande de 7 mètres comptée à partir de l'alignement évoqué à l'article UA6, ~~la façade de~~ la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative. Au-delà de cette marge de recul, la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, bassins d'agrément, locaux d'ordures ménagères ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics qui devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres.
Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

L'ensemble de cette règle d'implantation pourra être dérogée uniquement pour des questions de configuration du terrain, de topographie ou de sécurité routière. Dans ces cas particuliers, une implantation avec un recul de 3 mètres minimum pourra être autorisée.

2. Au-delà de la bande de 7 mètres évoquée ci-dessus :

- la façade de la construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas 4 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction en limite, au-delà de cette hauteur, la distance la séparant des limites séparatives doit être de 3 mètres minimum.

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

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

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit. Elle est fixée à 8 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

La hauteur sera réduite à 4 mètres maximum, si la construction est en limite séparative et qu'elle est implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise des espaces publics, **sauf dans le cas d'une construction existante.**

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, **les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.**
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative, **sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.**

2 – Matériaux et formes

2.1. Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, 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 et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

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 anciens. **La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc est interdit ».**

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sans panachage sauf dans le cas de construction de vérandas et de toitures plates. Ces dernières pourront présenter une pente de toit inférieure à 30%, mais ne devront pas présenter une surface supérieure à 30 m² d'un seul tenant, ~~et~~ **ne dépasser** 30% de la surface totale de la toiture de la construction (possibilité de plusieurs volumes).

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

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

2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements sont alignés **verticalement et horizontalement** ou axées les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

2.4. 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).

2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- 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.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants **sans création de logements supplémentaires**.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à ~~150~~ 120 m² de surface de plancher créée, 2 places
 - au-delà de ~~150~~ 120 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m² de surface de plancher,
sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé dans la division, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSE - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

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

3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 5% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif.
- Dans d'un permis de construire autre que PA et permis valant division :
 - Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces plantés créés.

Dans tous les cas :

- Les toits végétalisés et les parkings végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones d'extension périphérique au centre ancien. Elle est destinée essentiellement à la construction d'habitations où des activités économiques peuvent s'insérer dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation dominante résidentielle des lieux.

Cette zone comprend 1 sous-secteur :

- Le secteur UBa qui correspond au quartier de l'enclos de Lassalle pour lequel un assainissement individuel est autorisé.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à destination industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2
5. les carrières
6. le stationnement des caravanes isolées

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et dans la limite de 50 m².
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UB :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat autorisant plus de 800 m² de surface de plancher à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social et 25% à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H. **ou** que 80% du nombre de logements créés soit affecté à du logement en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Dans la zone UB:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

Dans le sous-secteur UBa :

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

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

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans la zone UBa, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans la zone UB : Néant.

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

~~La façade de~~ la construction doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique. **Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La ~~façade~~ de la construction doit être implantée :

- en limite de la parcelle **latérale** sur un linéaire maximum de 10 mètres **sur ladite limite**, ou
- à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

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

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé :

- pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700 m², à 30%.
- pour des terrains d'emprise foncière comprise en 700 m² et 3500 m², à 25% avec des emprises au sol maximales au sol de 300 m² d'un seul tenant.
- pour des terrains d'emprise foncière comprise entre 3500 à 5000 m², à 15% avec de emprises au sol maximales au sol de 300 m² d'un seul tenant.
- Pour des terrains d'emprise foncière de plus de 5000 m², à 10% avec des emprises au sol maximales au sol de 300 m² d'un seul tenant.
- à 30% pour les constructions à usage de commerces, services ou équipements publics d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit. Elle est fixée à 8 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

En limite séparatives, la hauteur ne pourra pas dépasser 4 mètres.

Dérogation :

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, **les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.**
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés.
- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives, sauf au droit des accès sur une longueur maximum de 6 mètres et dans le cas de travaux d'aménagement d'un lotissement.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement et les enrochements sont interdits en limite séparative, **sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.**

2 – Matériaux et formes :

2.1 – Façades :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, 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 et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

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 anciens, soit « ocre ». **La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc est interdit ».**

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sauf dans le cas de construction de vérandas et de toitures plates. Ces dernières pourront présenter une pente de toit inférieure à 30%.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

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

2.3. Ouvertures

- Les percements :

Les percements sont alignés **verticalement et horizontalement** ou axées les uns par rapport aux autres.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

2.4. 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).

2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- 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.
- Un mur de soutènement constitue une clôture

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

- par un grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes ou de plantes grimpantes,
- par un muret maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 1,50 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé 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 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants **sans création de logements supplémentaires**.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à ~~450~~ 120m² de surface de plancher créée, 2 places
 - au-delà de ~~450~~ 120m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m² de surface de plancher,sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les programmes de construction de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m². Cette règle ne s'applique pas pour les permis d'aménager.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

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

3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 20% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif.
- Dans un permis de construire autre que PA et permis valant division :
 - Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m². d'espaces plantés créés.
- Dans tous les cas :
 - Les toits végétalisés et les parkings végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 4020%.
 - Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE correspond au quartier d'activités économiques des Monges.

Cette zone comprend 1 sous-secteur :

- Le secteur UEcom qui pourra accueillir des activités commerciales de 2000 m² maximum de surface de vente.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UEcom :

- Les commerces de plus de 2000 m² de surface de vente conformément au SCOT
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UE2

Dans le secteur UE :

- les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE 2.

Dans tous les secteurs :

- les carrières.
- les habitations légères de loisirs en dehors d'une aire de camping autorisé.
- les habitations autres que celles autorisées en UE 2.
- les changements de destination pour de l'habitat.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - o que le logement assure le gardiennage et la surveillance de l'établissement, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité économique.
 - o qu'il s'agisse d'hébergement temporaire d'étudiants ou de stagiaires dans le cadre d'une activité de formation, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité économique
 - o les hébergements hôteliers dans la limite de 20 chambres.
- Les aménagements, équipements et infrastructures liés et nécessaires aux habitations riveraines.
- Les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de stockage.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès :**

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

Le long de la RD813, toute création de nouvel accès est interdite.

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

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

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

2 - Assainissement :**2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'activités ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée à :

- 20 mètres minimum de l'emprise publique fluviale du Canal du Midi et 30 mètres minimum pour les aires de stationnement.
- 15 mètres minimum de l'emprise publique de la RD813.
- 5 mètres pour 40% minimum du linéaire de la façade - le reste de la façade pourra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, comptée depuis l'emprise publique du chemin des Monges.
- 5 40 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères et aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres,
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'activités ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée en limite de la parcelle sur une profondeur maximum de 10 mètres, ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres.

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

Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**Dans la zone UE :****En dehors de la zone inondable :**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.

Dans la zone inondable :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 28 %.

Dans la zone UEcom :

L'emprise au sol est fixée à 50%.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles. Tout remblai supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel est interdit.

Les demi-sous-sols ne sont autorisés qu'hors zone inondable avec un déblai d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

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

2 – Matériaux et formes :

2.1 – Façades :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, 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 et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise 1 à 35 %.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront 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 et être masqués.

Les coffrets techniques devront être encastrés dans la maçonnerie ou masqués.

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. les stockages

Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

La hauteur des stockages à l'air libre ne devra pas dépasser 3 mètres.

2.5. Enseignes, publicité et signalétique :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère, ou être fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle.

2.6. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublement s de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée de 4 essences locales différentes doublée ou pas d'un grillage transparent,
- Les murs maçonnés sont interdits, sauf de part et d'autre des portails où ils seront autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,60 mètre.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à destination d'habitation de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à 150 m² de surface de plancher créée, 2 places
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.

- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.
- Pour les campings, le stationnement des véhicules sera réalisé sur l'emplacement et 10% de la surface totale du camping sera affectée au parking visiteur.

Pour toutes les constructions de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

Le stationnement en façade du Canal du midi est interdit sur une bande de 20 mètres comptée depuis l'emprise publique fluviale.

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver ou à remplacer.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

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

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être destinés à des espaces verts. Le stationnement végétalisé pourra être comptabilisé dans les espaces verts.

Les aires de stockage doivent être paysagées.

Le long du Canal du Midi et le long de la RD813, une bande de 15 mètres minimum doit être destinée à des espaces verts plantés.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UE :

Néant.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Les secteurs qui la composent devront être urbanisés par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- AU1 – quartier de Fayard
- AU2 – Quartier de Canto Coucut 2

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à destination artisanale, industrielle et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
4. les installations classées autres que celles visées à l'article AU 2.
5. les carrières.
6. le stationnement des caravanes isolées.
7. les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et dans la limite de 50 m².
- Les constructions autres qu'à destination d'habitat à condition que leur fonction n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent dans le contexte résidentiel des quartiers.
- les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles occupent l'ensemble du secteur AU concerné par l'autorisation et à condition que :

- dans le sous-secteur AU1, 10% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement locatif social ou et 30% à du logement en accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H.
 - dans le sous-secteur AU2, 20% minimum du nombre total de logements créés soit affecté à du logement en accession à prix abordables sous la forme du Bail Réel Solidaire.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
 - Le secteur AU est concerné par une des orientations d'aménagement et de programmation à laquelle auxquelles il faut se reporter.
 - Le sous-secteur AU2 pourra faire l'objet de plusieurs opérations dans les conditions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en sens unique auront une largeur de chaussée de 4,00 mètres maximum.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

3 - Pistes cyclables :

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

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.

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

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

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau ; pour cela, il est nécessaire de se rapprocher du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Sicoval en charge de cette compétence.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 – Collecte des déchets ménagers :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

Les façades des constructions doivent être implantées :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

- à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique. Lorsque la construction est située à l'angle de 2 voies, la règle pourra (en fonction du contexte et si le projet le justifie) être appliquée sur une seule des voies. Ce recul sera porté à 2,00 mètres minimum pour la construction d'annexes ou de garage.
- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique de la route de Pompertuzat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée :

- en limite de la parcelle latérale sur un linéaire maximum de 10 mètres sur ladite limite, ou
- à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 2 mètres.

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

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant. L'emprise au sol dédiée aux constructions est de 30% maximum en zone AU1.

Dans le secteur AU2, elle est déterminée par le coefficient éco-aménageable.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux **et du terrain fini** jusqu'au faitage du toit, **en tout point. Dans les 2 cas, elle est fixée à 8 mètres.**

Dans le cas de toiture terrasse, elle est fixée à 6,5 mètres sur l'acrotère.

Dérogation :

La hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction, **les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols et leur desserte.**
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol, de sa rampe d'accès et les murs de soutènement liés **dans le secteur AU1. Dans le secteur AU2, les projets devront s'adapter à la pente sans mouvement de terre inutile.**
- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives, sauf au droit des accès sur une longueur maximum de 6 mètres et dans le cas de travaux d'aménagement d'un lotissement. **Les déblais générés sur ces dites limites devront être soutenus par un talus ou un mur de soutènement. Dans la limite de 1,50 m. de hauteur.**
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits. **Ils sont interdits quel que soit leur hauteur dans le sous-secteur AU2.**
- Les murs de soutènement et les enrochements sont interdits en limite séparative, **sauf pour la desserte d'un accès à un sous-sol.**

2 – Matériaux et formes :

2.1 – Façades :

Dans tous les secteurs :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions d'architecture traditionnelle locale.

~~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 anciens. **La référence sera la palette du Sicoval. Le « blanc est interdit ».**

Les bardages métalliques et plastiques sont interdits. **Les bardages bois sont autorisés sous la forme de littelage ajouré à condition de couvrir 30% maximum de chaque façade.**

La brique foraine est autorisée.

Secteur AU1 :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

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

Secteur AU2 :

Les constructions seront obligatoirement semi-enterrées au Nord. Les façades Sud seront largement vitrées.

2.2. Toitures

Dans le secteur AU1 :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % et être réalisées avec des tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires de terre cuite, de couleur rouge-brun, sauf dans le cas de toitures plates.

Les châssis de toit sont autorisés. Les ouvertures de type « lucarne » sont interdites.

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

Dans le secteur AU2 :

Les toitures seront plates (pente inférieure à 11%) et végétalisées pour apporter du rafraîchissement l'été.

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

2.3. Ouvertures

- Les percements :

Pour les constructions en étages, les percements sont alignés verticalement et horizontalement ou axées les uns par rapport aux autres d'un étage sur l'autre.

- Les menuiseries :

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

2.4. 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).

2.5. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublement s de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- 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.
- Un mur de soutènement constitue une clôture.
- Les clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'essences champêtres.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées soit :

Dans le secteur AU1 :

- par un grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes ou de plantes grimpantes,
- par un muret maçonné ou un enrochement, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, surmonté ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes. Lorsque le projet nécessite un mur de soutènement, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans le secteur AU2 :

- par un barreaudage vertical métallique fin de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales différentes.
- par un muret maçonné d'une hauteur 0,40 mètre, surmonté d'un barreaudage métallique fin de couleur sombre doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes. Lorsque le projet nécessite un mur de soutènement, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 3 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Pour tous les secteurs :Le long des limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie composée de plusieurs essences locales ou de plantes grimpantes.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULESDans tous les secteurs :

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant : l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants **sans création de logements supplémentaires**.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place jusqu'à 50 m²
 - de 50 m² à 450 **120**m² de surface de plancher créée, 2 places
- au-delà de 450 **120**m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 70 m² de surface de plancher, sauf pour l'habitat locatif social où il sera autorisé, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 400 m² de surface de plancher :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot créé, et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnement nécessaires aux macro-lots ont été réalisés dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.

Pour toutes les programme de construction de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un emplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m². Cette règle ne s'applique pas pour les permis d'aménager.

Dans le secteur AU2 :

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

Au regard du nombre de place requis défini dans la règle applicable à tous les secteurs, il sera exigé par logement au minimum : 1 place close et couverte et 2 places aériennes.

Pour l'ensemble de la zone AU2, il sera aussi demandé au moins 10 places de stationnement sur les espaces communs de l'opération.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

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

Les haies en bord de la route de Pompertuzat sont à conserver et renforcer.

3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une plateforme d'emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une plateforme d'emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une plateforme d'emprise inférieure à 10 mètres doivent être plantées en limite de chaussée par des platebandes arbustives.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre trois emplacements.

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

5- Espaces libres et espaces verts à créerDans tous les secteurs :Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :

5% minimum de la surface de l'unité foncière sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties restant communes et au moins 20% de la surface sera destinée à des espaces verts à caractère privatif. Ces espaces verts ne devront pas former des délaissés.

Dans un permis de construire autre que PA et permis valant division :

Sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces plantés créés.

Dans le secteur AU2 :

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts, un coefficient de surface éco aménageable est imposé. Il est fixé à 80% minimum pour les parcelles à bâtir. Il ne s'applique pas pour les espaces communs de l'opération d'aménagement.

Typologie de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces artificialisés – revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...) en m ²	0
Surfaces semi-perméables non végétalisées en m ²	0,2

Surfaces semi-perméables végétalisées, en m ²	0,3
Surfaces d'espaces verts extensifs sur dalles avec épaisseur de terre inférieure à 30 cm, en m ²	0,3
Surfaces d'espaces verts extensifs sur dalle avec épaisseur de terre supérieure à 30 cm, en m ²	0,6
Surfaces d'espaces verts de pleine terre en m ²	1
BONUS	
Haies répondant aux exigences (espèces, strates,...) en ml	1
Arbres fruitiers ou arbres tiges à feuilles caduques en nombre	10

Le coefficient de surface éco-aménageable = Somme des surfaces éco-aménageables/ Surface totale de la parcelle

- Dans tous les cas -

~~Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 10%.~~

~~Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.~~

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

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

Dans le secteur AU1 :

Néant.

Dans le secteur AU2 :

Les logements devront être certifiés NF Habitat HQE associé au label bâtiment à énergie positive (similaire BEPOS+ effinergie).

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

Néant.

ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme en raison de la capacité insuffisante des viabilités nécessaires pour desservir sa constructibilité. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions de toutes natures.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 4 - Les relais téléphone et pylônes de télécommunication.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les infrastructures et réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 3 à AU0 13

Néant.

ARTICLE AU0 14 à AU 16

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- 4 de la qualité des sites,
- 5 des milieux naturels,
- 6 des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

Elle comprend :

- 7 Un secteur N est créé pour identifier le domaine public fluvial du Canal du Midi.
- 8 Un sous-secteur Nc destiné à l'accueil d'activités liées au canal du midi.

Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones et secteurs, aucune construction n'est admise à l'exception de celles admises à l'article N2.

Dans les zones de corridors écologiques aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sur 10 mètres minimum compté de part et d'autre du corridor identifié sur le règlement graphique.

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

Dans la zone N :

Dans la mesure où les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les constructions, les installations, travaux de maintenance et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux d'intérêt collectif.
 - 9 Les équipements de gestion des eaux pluviales.
 - 10 L'installation de mobilier urbain.
 - 11 Les campings caravanning qui ont été autorisés avant le 1^{er} janvier 2014.

Dans le sous-secteur Nc :

Dans la mesure où les projets ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnements et équipements annexes.
- L'installation de mobilier urbain.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre ou dans le cas de bâtiments très abîmés par le temps ou en état de ruine.
- L'aménagement, le changement de destination, l'extension et les annexes de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, même pour des constructions en état de ruine à condition :
 - Que le changement de destination s'inscrive dans une
 - vocation de loisirs,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de restauration, tourisme,
 - d'habitation à condition que le logement soit lié et nécessaire à assurer le gardiennage et la surveillance d'une activité,
 - ou toutes autres activités en lien avec le thème de l'eau, à condition de garantir la mise en valeur du canal du midi.

dans la limite de l'emprise au sol existante ou dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et surface de plancher, sauf pour la destination de logement où la surface de plancher sera limitée à 100 m².

- Qu'il s'agisse d'équipements, installations et construction nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Que les extensions et les annexes soient limitées à 50 m² d'emprise au sol et que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol (existant+extension et/ou annexe) n'excèdent pas 200 m²

Pour tous les secteurs :

- lorsqu'ils sont soumis à des risques d'inondations, les constructions sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**Accès :**

- 12 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 13 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
 - 14 de la sécurité,
 - 15 de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - 16 du ramassage des ordures ménagères.
- 17 Le long des voies départementales et communales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits sur celles-ci lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- 18 La modification d'accès existant sur les Routes Départementales liés à un changement de destination est interdite. Seuls les accès existant pourront être améliorés pour un même usage.

Voirie :

- 19 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 20 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX1 - Eau :

Selon l'usage de la construction ou de l'installation un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable, sera requis.

En l'absence de réseau, la construction n'est admise que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement :2.1. Eaux usées :

Selon l'usage de la construction ou de l'installation nouvelle un raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement sera requis. Cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

3 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

La façade de La construction et/ou installation doit être implantée :

- à 50 m. minimum de l'axe de l'autoroute.
- à 5 mètres minimum de l'emprise publique dans la zone Nc, sauf dans le cas d'une construction existante où les aménagements, extensions et surélévations pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet. Ceux-ci pourront s'implanter à 1 mètre minimum de l'emprise de la voie ou de la voie d'eau.

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

La construction doit être implantée en limite de la parcelle, où à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de l'unité foncière qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet. Ceux-ci pourront s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Nc, l'emprise au sol est fixée à -20%.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée de son point le plus haut développé à sa verticale au droit du terrain naturel avant travaux.

Dans tous les secteurs :

Pour les relais téléphone et pylônes de télécommunication la hauteur est limitée à 13 mètres.

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit. Elle est fixée à 5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons fonctionnelle et technique.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

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.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage environnant.

Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction. **Les déblais ne sont autorisés que pour les sous-sols ou/et leur desserte.**
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol et de sa rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètre. Ils sont interdits en limite séparative.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, 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 « blanc »** ainsi que le mortier de ciment sont interdits. **Pour les couleurs la référence sera la palette du Sicoval.**
- Les volets seront de préférence en bois peints.
- Les ouvertures devront être alignées ou axées les unes par rapport aux autres.

Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaire de terre cuite de couleur rouge-brun. Dans tous les cas, les toitures seront plus sombres que les façades.

Pour de petits volumes : 20 m² maximum d'un seul tenant, il sera autorisé la réalisation de toit présentant une pente inférieure à 30%, voir plat d'un seul tenant, sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture de la construction (possibilité de plusieurs volumes).

Dispositifs de production d'énergie renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de la composition architecturale de la construction et ne devront pas constituer une surépaisseur sur la toiture.

Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les doublement s de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les murs maçonnés sont interdits, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur cumulée maximale de 6 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, dans lesquelles pourra être dissimulée une clôture transparente et non visible.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations.
Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés-figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

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

Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone comprend :

- Un sous-secteur **Aa** qui correspond aux emprises de l'aire autoroutière.

Rappel :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Dans les zones de corridors écologiques aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sur 10 mètres minimum compté de part et d'autre du corridor identifié sur le règlement graphique.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones et secteurs :

Il est autorisé :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions, les installations, travaux de maintenance et les équipements nécessaires :
 - au fonctionnement des services publics et ceux d'intérêt collectif.
 - Aux exploitations agricoles et au logement des exploitants ainsi que leurs annexes.
 - A l'exploitation et au fonctionnement de l'autoroute.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles et de l'autoroute.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique, à condition que :
 - 21 Que le changement d'affectation soit destiné à de l'habitat ou du bureau,
 - 22 Que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
 - 23 Que la Surface de plancher aménageable soit limitée à 200 m².

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

- Les extensions et les annexes de constructions existantes à destination d'habitat, à condition qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher supplémentaire et/ou emprise au sol,
- Les aires de stationnement et équipements annexes,
- L'installation de mobilier urbain,
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Lorsqu'elles sont soumises à des risques d'inondations, les constructions sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les équipements de gestion pluviale.

Dans le sous-secteur Aa :

Dans la mesure où les équipements et installations ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les équipements, installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que ceux nécessaires à l'activité, le fonctionnement et l'exploitation de l'autoroute.
- Les aires de stationnements et équipements annexes.
- L'installation de mobilier urbain.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès :**

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

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

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les Routes Départementales, sauf les accès usage agricole.

2 - Voiries :

Néant.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

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

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

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2**2 - Assainissement :**

2.1. Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, cependant en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.

Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDans toutes les zones et secteurs :

Les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, doivent être implantés à 1 mètre minimum de l'emprise des voies et du domaine public fluvial du Canal du Midi.

Dans la zone A :

Toute nouvelle construction et installation doivent être implantées à :

- 10 m. minimum des emprises publique des voies autres que l'A61 et RD813, sauf dans le cas d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante où le recul pourra être identique à celui de la construction existante.
- 100 m. minimum de l'emprise du domaine autoroutier.
- 75 m. minimum de l'emprise publique de la RD813, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante où le recul pourra être identique à celui de la construction existante.

Dans le sous-secteur Aa :

Toute nouvelle constructions et installations doivent être implantées à 50 m. minimum de l'axe de l'autoroute.

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

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet. Ceux-ci pourront s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative

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

Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée de son point le plus haut développé à sa verticale au droit du terrain naturel avant travaux.

Dans tous les secteurs :

Pour les relais téléphone et pylônes de télécommunication la hauteur est limitée à 13 mètres.

La hauteur n'est pas règlementée pour installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons fonctionnelle et technique.

Dans la zone A :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit ou dans le cas de toiture terrasse, sur l'acrotère. Elle est fixée à 9 mètres pour les bâtiments agricoles et à 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le sous-secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du toit ou dans le cas de toiture terrasse, sur l'acrotère. Elle est fixée à 6 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEURPrincipe 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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

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.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage environnant.

Adaptation au terrain :

- pour les terrains plats, les mouvements supérieurs à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits autour de la construction,
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la construction d'un sous-sol et de sa rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètre. Ils sont interdits en limite séparative.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes est en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, 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.
- Les volets seront de préférence en bois peints.
- Les ouvertures devront être alignées ou axées les unes par rapport aux autres.

Toitures :

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35% et être réalisées de préférence avec des tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaire de terre cuite de couleur rouge-brun. Dans tous les cas, les toitures seront plus sombres que les façades.

Pour de petits volumes : 20 m² maximum d'un seul tenant, il sera autorisé la réalisation de toit présentant une pente inférieure à 30%, voir plat d'un seul tenant, sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture de la construction (possibilité de plusieurs volumes).

Pour les extensions et les annexes, le matériau de couverture doit être identique en nature et en teinte à celui du bâtiment principal existant.

Dispositifs de production d'énergie renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont autorisés. Ils devront faire partie de la composition architecturale de la construction et ne devront pas constituer une surépaisseur sur la toiture.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

Clôtures :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les doublements de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.

- Les murs maçonnés sont interdits, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur cumulée maximale de 6 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies champêtres, dans lesquelles pourra être dissimulée une clôture transparente et non visible, sauf dans le domaine public autoroutier.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre, sauf dans le domaine public autoroutier où la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Espaces libres - Plantations :

- 24 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- 25 Les aires de stockages doivent être masquées par un écran végétalisé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

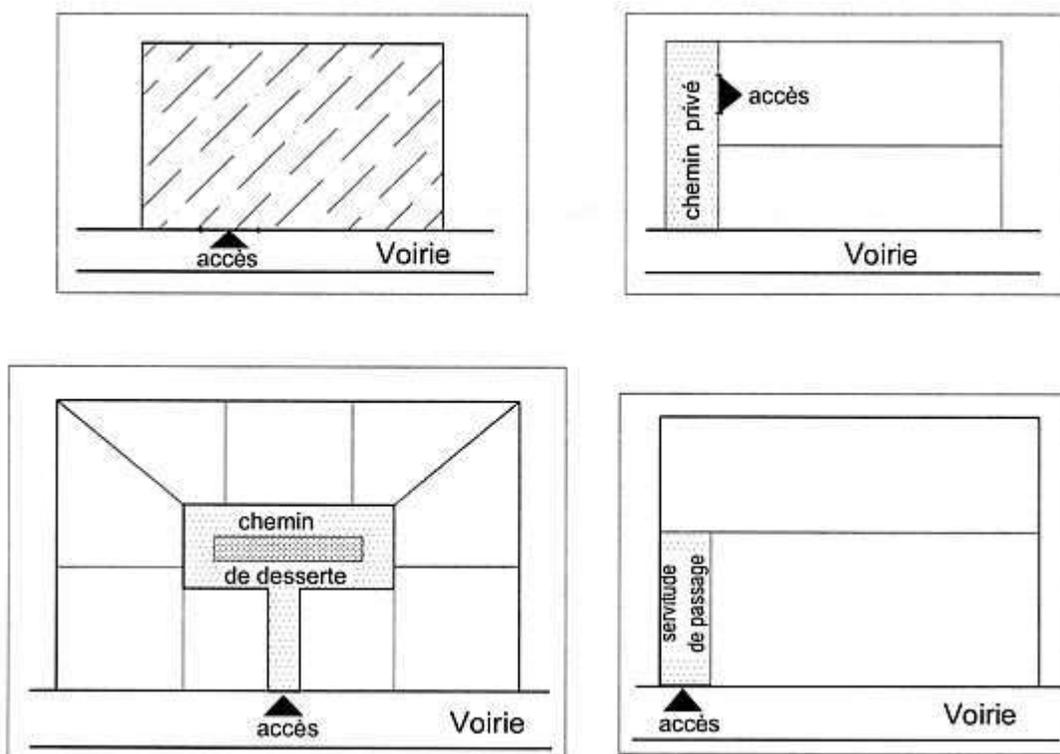
ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

LEXIQUE

ACCES

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



ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

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

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

CHEMINEMENT DOUX

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

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

DEBORD DE TOITURE

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

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

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

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

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

EXTENSION

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

FACADE

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

GABARIT

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

HAIE VEGETALE A MELANGE

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

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



HAUTEUR

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

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

MARGE DE 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 entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

RUINE

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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

- CHAUSSEE

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

- PLATEFORME

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

- EMPRISE D'UNE VOIE

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