

Modification simplifiée n°3

5. Règlement



Mise en révision le :

Approuvé le :



Mairie de DEYME – 11 route de Pompertuzat – 31450 Deyme

Tel : 05.61.81.71.93

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
ZONE UA.....	5
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR	9
ZONE UB.....	13
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR	17
ZONE UE.....	21
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
ZONE AU.....	30
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR	34
ZONE AU0.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	41
ZONE N	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
ZONE A	48

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°3

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°3**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.

Dans toutes les zones, les constructions d'intérêt collectif pourront faire l'objet de dérogations aux règles émises.

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

- les constructions à destination industriel, entrepôt et agricole.
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
- les carrières
- le stationnement des caravanes isolées, mobiles home et HLL
- 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°3**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

- 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,...

- 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°3

- 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.

- Dans une bande de 7 mètres comptée à partir de l'alignement évoqué à l'article UA6, 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.

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, ou 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 axés 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°3**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 120m² de surface de plancher créée, 2 places
 - au-delà de 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

- les constructions à destination industriel et agricole.
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2
- les carrières
- 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 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 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 selon les prescriptions suivantes :

- pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700 m², il est porté à 30%.
- pour des terrains d'emprise foncière comprise en 700 m² et 3500 m², il est porté 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, il est porté 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, il est porté à 10% avec des emprises au sol maximales au sol de 300 m² d'un seul tenant.
- Pour les constructions à usage de commerces, services ou équipements publics d'intérêt collectif quelque soit la surface de l'unité foncière, il est porté à 30%.

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

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. 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 axés 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 :

- 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 120m² de surface de plancher créée, 2 places
 - au-delà de 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 20%.
 - 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, **sauf ceux qui sont autorisés à l'article 2.**
- 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 :~~
 - ~~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.~~
 - ~~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~~
- ~~les hébergements~~ Les services et hébergements hôteliers dans la limite de 20 chambres.
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente soit limitée à 300 m², sauf dans le cas de cellules de vente indépendantes sans lien possible les unes avec les autres.
- 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 ~~20 décembre 2014~~ **20 décembre 2020** doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

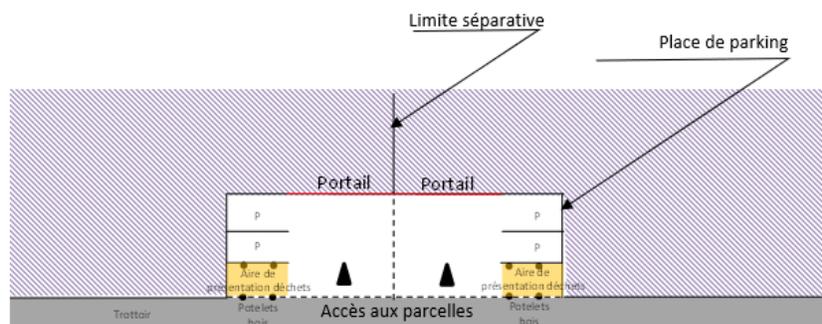
1 - Accès :

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.

En dehors des accès aménagés le long du chemin des Monges, et des parcelles dont le linéaire sur voie est inférieur à 15 mètres, l'accès devront est aménagé selon le schéma de principe ci-dessous.



Principe d'aménagement de l'entrée de lot sur la voie interne du lotissement

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 gestion des eaux adapté 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 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

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-longueur~~ maximum de 10 mètres, ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

~~En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, le linéaire bâti n'est pas limité, sur la dite-limite.~~

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~~ La couleurs des façades sera issue de la palette suivante :

Les teintes des enduits seront choisies parmi 7 références suivantes divisées en 2 groupes 1E et 2 E.

Groupe	Référence marque Weber ou similaires <u>avec possibilité d'un ton au-dessus et un ton au-dessous</u>	Equivalence NCS
1E	202 cendre beige foncé 495 beige schiste 203 cendre beige clair	3005-Y50R 3010-Y50R 2005-Y40R
2E	268 Cendre vert 276 Gris vert 370 Blanc calcaire 545 Terre d'Arène	3502-Y 2502-Y 1502-Y 2005-Y30R

Pour les murets de clôtures, la couleur sera similaire aux façades.

Les teintes des bardages pour les façades et les toitures seront choisies parmi 4 teintes RAL divisées en 2 groupes (à associer à 1E) et 2M (à associer à 2E), avec la possibilité de mettre en place un ton en dessous ou un ton en dessus.

1M	RAL 7039 RAL 7030
2M	RAL 7003 RAL 7009

Les teintes métallisées gold/vieil or ou rouille peuvent être utilisées en remplacement des groupe 1M et 2M, uniquement de façon ponctuelle.

Toute autre couleur pourra être utilisée pour marquer un élément architectural de la façade mais de façon réduite.

Les constructions devront mettre en place du bois naturel sur leurs façades. Dans le cas de bardage, il sera mis en place verticalement et de préférence ajouré. Il sera utilisé ponctuellement pour ne pas couvrir l'ensemble des façades.

~~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).

Aucun élément technique ne devra être visible en toiture et en façade.

2.4. les stockages

Les aires de stockage à l'air libre ~~sont interdites. devront être protégées par des écrans visuels.~~
~~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 doublements 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.
- ~~En zone inondable, les clôtures devront respecter le PPRI en vigueur.~~

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 commerciale : 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 ~~et industrielle~~ : 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 ~~minimum de 12 m². 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.

~~Le stationnement sera perméable et végétalisé pour au moins 80% des places requises par le projet.~~

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

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 destinés à des espaces verts. Le stationnement végétalisé pourra être comptabilisé dans les espaces verts comme les murs végétalisés. Ainsi en équivalence, une surface d'espace vert en plein terre pourra être compensée par la même surface de mur végétalisé ou de stationnement végétalisé.

Lorsqu'une unité foncière compte du foncier attenant, en zone Naturelle, la part d'espaces verts sur la zone UE pourra être réduite à 20%.

Le stationnement végétalisé pourra être comptabilisé dans les espaces verts comme les murs végétalisés. Ainsi en équivalence, une surface d'espace vert en plein terre pourra être compensée par la même surface de mur végétalisé ou de stationnement végétalisé.

Les aires ~~de stockage~~ d'exposition extérieures doivent être paysagées.

Les aires de stockage extérieur sont interdites

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.

Le long du chemin des Monges un alignement de frênes devra être planté.

Le long des voies, un recul des constructions sera réservé à des plantations.

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

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

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

- 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 que :
 - o 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.
 - o 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 des orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il faut se

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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 :**

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

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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 :

- 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,

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- 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

Le coefficient d'emprise au sol dédiée aux constructions est fixé à 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 :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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 EXTERIEURGénéralités :

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 constructions viendront s'encastrent dans la pente.
- 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 d'une hauteur maximale de 1,50 m. d'un seul tenant.
- 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 :

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.

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 ».

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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 rafraichissement 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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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.
- 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 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 VEHICULES**Dans 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 :

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- 1 place jusqu'à 50 m²
- de 50 m² à 120m² de surface de plancher créée, 2 places
- au-delà de 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 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 ou haies existantes 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 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

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

- Les constructions de toutes natures.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- 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 :

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

Elle comprend :

- Un secteur N est créé pour identifier le domaine public fluvial du Canal du Midi.
- 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.
- Les équipements de gestion des eaux pluviales.
- L'installation de mobilier urbain.
- Les campings caravaning 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 constructions à destination d'hébergement hôtelier de petites capacités (15 chambres maximum) au profit des plaisanciers du canal du midi.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- Les aires de stationnements et équipements annexes.
- L'installation de mobilier urbain.
- 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 et que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol~~ (existant+extension et/ou annexe) n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol.

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 :**

- 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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
 - o de la sécurité,
 - o de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
 - o du ramassage des ordures ménagères
- 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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- 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 :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**1 - 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 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 règlementée 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.

Les parcelles attenantes à une parcelle constructible et compris dans la même unité foncière pourront accueillir du stationnement à condition qu'il soit perméable et paysagé.

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 :
 - Que le changement d'affectation soit destiné à de l'habitat ou du bureau,
 - Que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
 - Que la Surface de plancher aménageable soit limitée à 200 m².

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- 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.

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 PUBLIQUES

Dans 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°3

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°3

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 :

- 4 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- 5 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

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT EN LIMITE DE PARCELLE

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

ANNEXE

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 lien 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 mètres de hauteur, par opposition aux arbustes.

BATIMENT

Construction couverte et éventuellement close.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de la destination d'une construction existante édifiée ou acquise.

CHEMINEMENT DOUX

Liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voie.

CHAUSSEE

Il s'agit de la bande longitudinale, carrossable, réservée à la circulation des véhicules.

COMBLE

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Seules des ouvertures en toiture, s'intégrant dans la pente de la couverture (de type « Vélux ») peuvent être autorisées dans le cadre de l'aménagement de combles sous charpente.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, éventuellement démontable, comportant ou non des fondations et positionné en sous-sol et/ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite 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 peut être considérée comme une construction existante, uniquement lorsque l'essentiel des murs porteurs sont existants.

DEBORD DE TOITURE

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

EMPRISE AU SOL

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 exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol de manière significative (40 cm maximum) et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La surface des piscines et bassins de tout type, enterrés ou semi-enterrés (totalement ou partiellement), non couverts, ne constituent pas de l'emprise au sol dans le règlement, ainsi que les pergolas dont la couverture n'est pas close. La règle d'emprise s'applique à l'unité foncière d'assiette du projet.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces communs ouverts au public.

ESPACES DE PLEINE TERRE

Surfaces non imperméabilisées, composées du terrain naturel, non occupées par des éléments bâtis. Les espaces de pleine terre peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.

ESPACES LIBRES

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement, les surfaces occupées par les voiries internes et les terrasses.

ESPACE VERT

Espace végétalisé.

ESPACE BOISE CLASSE

Espace à protéger ou à créer soumis à autorisation préalable pour toute modification et travaux s'y reportant.

EXTENSION

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.

FAÇADE

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

La hauteur 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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur ou supérieur de l'acrotère selon le cas (précision faite dans le corps de la règle). En l'absence de panne sablière ou d'acrotère, la hauteur totale de la construction sera prise en compte, calculée entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

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.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

LIMITE LATÉRALE

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

MARGE DE REcul

C'est un espace situé derrière l'alignement, où l'édification des constructions peut être interdite ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres et à s'opposer à leur éboulement.

PARCELLE CADASTRALE

Une parcelle cadastrale est l'unité cadastrale de base. C'est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit, référencée par le cadastre.

PROSPECT

Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments et l'intimité des occupants.

L'implantation des constructions doit être appréhendée en tout point de la construction sauf dispositions contraires éventuellement précisées au sein du règlement de chaque zone.

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 du ou des étages et ayant conservé son gros œuvre, sa toiture 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 plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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,
- 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 ;
- 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.

SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y planteront, y circuleront ou s'y reproduiront.

TERRAIN NATUREL

Terrain, relief, tel qu'il est ou était avant travaux. Les cotes de niveau du terrain naturel sont définies à partir des données du Nivellement Général de la France (côtes NGF).

TOITURE

La toiture est la partie supérieure d'un bâtiment dont l'objectif premier est de protéger l'intérieur de celui-ci contre les intempéries.

UNITE FONCIERE

Etendue d'un terrain d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin, public ou privé, ouvert à la circulation, qui dessert plusieurs terrains ou lots.

Elle peut comprendre :

- La chaussée : Partie carrossable, revêtue et destinée à la circulation
- Plateforme : Ensemble des parties communes comprenant, la chaussée, les trottoirs, les accotements et terre-pleins centraux

ANNEXES

La palette du Sicoval



Palette des matériaux

Éloge de la couleurs et de la matière

La personnalité et l'identité d'une ville, d'un village se forgent dans le respect constant de l'harmonie et de l'équilibre des couleurs.

Il nous appartient aujourd'hui de préserver ce patrimoine.

C'est pourquoi, le Sicoval propose le nuancier ci-contre pour faciliter les choix lors d'un traitement de façade d'une construction neuve ou d'une rénovation et ce, dans un souci d'harmonie et d'unité chromatique.

Les références de teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le « Natural Color System » (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde, basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs. Les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque gamme de couleurs.

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte :

- la situation du bâtiment dans son environnement bâti ou naturel ;
- le caractère propre au bâtiment.

Les teintes suivies d'un * ne doivent pas être en présence dans la même façade.

La couleur est difficile à définir puisqu'une même couleur peut être différente en fonction du support sur lequel elle est appliquée. Toutefois, il est souhaitable que les enduits soient de teintes discrètes et peu réfléchissantes. Ils doivent s'orienter vers des tons « terreux » s'inspirant de la nature et notamment des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Ainsi, à partir du mélange : sable local-chaux blanche, nous pouvons avoir une multitude de couleurs en y ajoutant en faible quantité un pigment coloré.

Les peintures		Tuiles	Briques	Enduits prêts à l'emploi		Les badigeons	
P1 gris clair 1705 Y07R	P2 gris foncé 3 005 Y20R	T1 rouge	B1 paille	E1 gris vert 2502 Y	E2 cendré vert 3502 Y	B1 cendre beige clair 2005 Y40R	B2 cendre beige foncé 2005 Y50R
P3 ombre clair 2502 Y	P4 ombre foncé 4 005 Y20R			E3 cendre beige clair 2005 Y40R	E4 cendre beige foncé 2005 Y50R	B3 terre beige 2010 Y20R	B4 ocre rompu 3010 Y25R
P5 beige clair 1010 Y20R	P6 beige foncé 2010 Y20R	T2 rouge vieilli	B2 rose	E5 terre beige 3737 Y26R	E6 brun foncé 3520 Y20R	B5 pierre foncé 2010 Y50R	B6 beige ocre 2020 Y25R
P7 terre clair 2030 Y20R	P8 terre foncé 3030 Y20R			E7 ocre chaud 2030 Y20R	E8 terre brûlée 3737 Y26R	B7 beige ambré 1530 Y30R	B8 terre orange 3030 Y30R
P9 ocre clair 1020 Y20R	P10* ocre jaune 2040 Y20R	T3 rouge brun	B3 orange	E9 jaune vert 2030 Y10R	E10 beigeâtre 1530 Y30R	B9 ocre chaud 1030 Y30R	B10 ocre intense 2 050 Y20R
P11 brique orangée 3135 Y62R	P12 ton brique 3437 Y71R			E11 ton brique 3030 Y60R	E12* brique orange 3040 Y60R	B11 rose 2030 Y65R	B12 brique rouge 4030 Y70R
P13* ocre orangée 2040 Y30R	P14* orange foncé 3040 Y50R	T3 rouge patiné	B3 rouge	E13* orange fumboyant 2040 Y40R	E14* terre d'ocre 3140 Y38R	B13 rose orangé 2030 Y45R	B14 ton brique 3030 Y60R
P15 ocre rompu 2030 Y30R	P16* ocre foncé 3040 Y30R			E15 orange foncé 3030 Y40R	E16 terre rouge brun 4030 Y50R	B15 orange clair 2030 Y50R	B16 brique orange 3040 Y60R
						B17 beige clair 1005 Y20R	B18 cendre beige clair 2005 Y40R
						B19 orange clair 2030 Y50R	B20 brique rouge 4030 Y70R



Palette des teintes

La couleur appliquée sur les menuiseries et ferronneries dépend de la couleur de la maçonnerie, car il est nécessaire de chercher une harmonie d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries

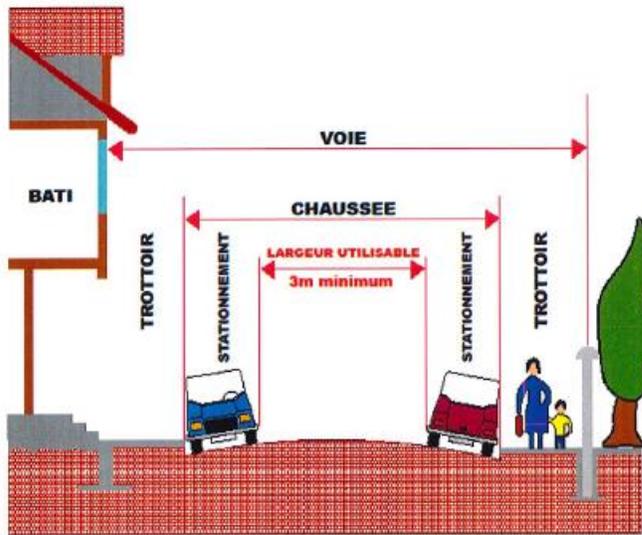
Gamme des verts	Gamme des bleus-gris	Gamme des gris	Gamme des bleus
1010 G50Y	1020 R90B	1010 R90B	1020 R80B
2030 G50Y	2020 R90B	2010 R90B	2030 R90B
3040 G50Y *	2030 R90B	3010 R90B	3030 R80B
3020 G50Y	3030 R90B	4010 R90B	3040 R80B *
4040 G40Y	4020 R90B	5010 R90B	4030 R80B
5040 G40Y	5020 R90B	6010 R90B	5030 R80B
6030 G30Y	6020 R90B	7010 R90B	6030 R80B

Noticedu SDIS

ANNEXE 1 :**Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours****VOIES ENGINES :**

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3,50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²

**VOIES ECHELLES :**

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

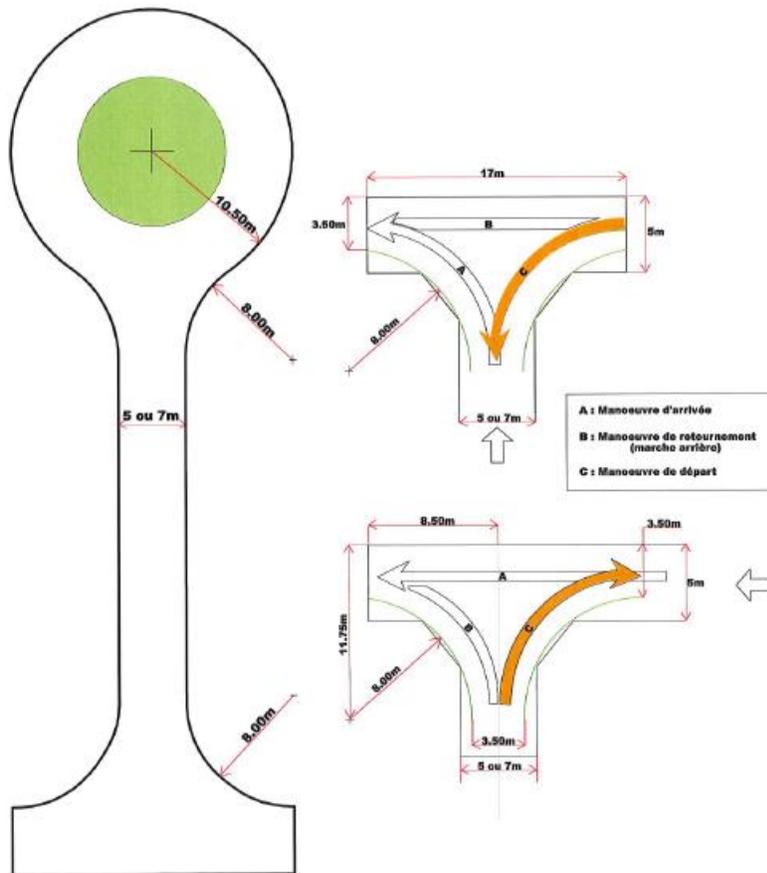
- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

ANNEXE 2 :**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m3	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou non séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m3 ou +	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	60 m

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

ANNEXE 3 :**Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avèrait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.