

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Pompertuzat

APPROBATION

5.

Règlement écrit



Mise en révision le 20 décembre 2013

Arrêté le 14 mai 2018

Approuvé le 6 février 2020

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



Mairie de Pompertuzat
51 rue Jane Dieulafoy
31450 Pompertuzat

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	20
ZONE AU.....	20
ZONE AU0.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	29
ZONE N	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
ZONE A	34

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pompertuzat dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - 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 (PPRI),
- des zones soumises à des nuisances sonores.

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone UA : Zone urbanisée 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 :
 - un sous-secteur UBcom où des commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés.
 - un sous-secteur UBe correspondant au pôle d'équipements et services
 - un sous-secteur UBp correspondant aux quartiers proches du Monument Historique classé au titre des bâtiments de France où les règles définiront une densité moins importante.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- la zone AU : Zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des

voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération 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. Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- -AUa correspondant au quartier de Condamine avec 3 sous-secteurs : UAa1, AUa2 et AUa3.
- AUb correspondant au quartier des Tuileries.
- **la zone AU0** : Zone à urbaniser, où l'urbanisation est fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision 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 :

- un sous-secteur Aa pour identifier l'ensemble du domaine public autoroutier ainsi que l'aire autoroutière.
- Un sous-secteur Ap pour identifier l'espace agricole situé sous l'église classée au titre des Monuments Historiques, protégé.

4 - Les Zones naturelles sont:

la zone N : Zone naturelle et forestière équipée ou non, 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, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Np pour protéger les constructions du secteur présentant un intérêt patrimonial. Dont notamment le château situé au cœur du village ancien dont l'architecture présente un intérêt patrimonial. Ce sous-secteur est soumis à une servitude de mixité sociale : 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 4 – 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,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

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

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

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

ARTICLE 5 – 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 6 – 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.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 8 – BRUITS

Les constructions, extensions et annexes 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 9 – REGLES SPECIFIQUES SUR LE STATIONNEMENT

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017). Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET INTERET DES LIEUX

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- 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 extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente maximum.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

3 - Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les roulottes et mobiles home,
- Les carrières
- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques sur pylône.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à **partir de 10 logements et devra** comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

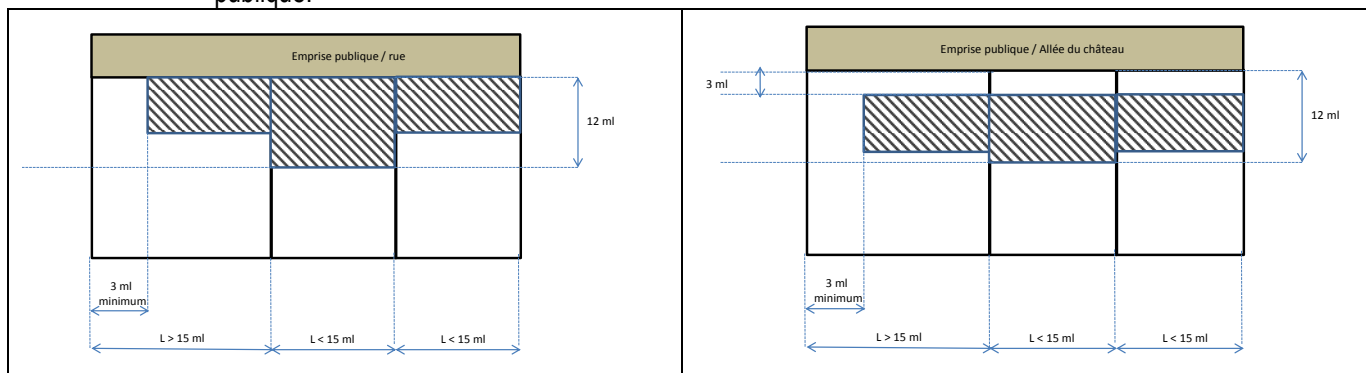
ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

1 – Implantation des constructions :

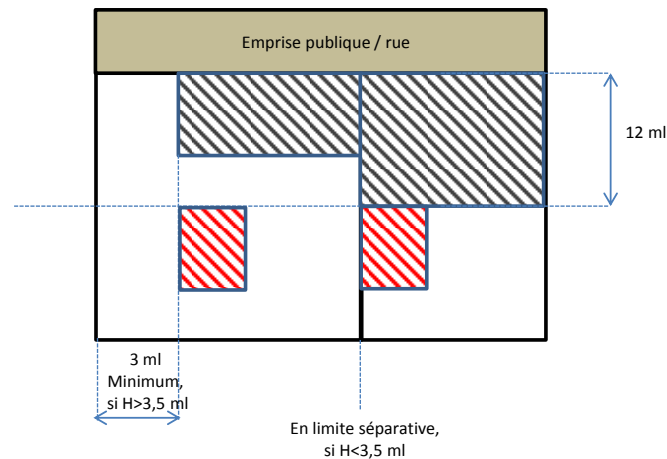
- Il n'est pas prescrit d'emprise au sol maximum. Celle si dépend des règles de prospect suivantes :
 - o Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées, pour tous les niveaux à l'alignement de l'emprise publique, d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique ou privée des voies ouverte à la circulation publique.



Illustrations

Toutefois :

- des décrochements et des surplombs sur une saillis d'1 mètre maximum, sur le domaine public, à une hauteur de 2,50 m minimum par rapport au niveau de la chaussée seront autorisés pour certains éléments de la façade tels que balcons, loggia, auvent, pergolas,....
- Des surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.
- Une implantation sur une seule des limites latérales sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieure à 15 mètres ; sur l'autre limite, le recul sera porté à 3 mètres minimum.
- Au-delà d'une bande de 12 mètres de profondeur, comptée à partir de l'emprise publique, si la construction présente une hauteur supérieure à 3,50 mètres, elle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.



Illustrations

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou à 0,5 mètre minimum des limites de propriétés ainsi que pour les piscines où le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 9 mètres sur une bande de 12 mètres de profondeur comptée depuis l'emprise publique.

Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs et aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.)

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements 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 :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure ou égale à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits, pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents supérieurs à 1,00 m. de hauteur sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf au droit des accès, sur une longueur maximale de 6 mètres.

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

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, 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 conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

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,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

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 séparative 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 traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable où dans ce cas, un enduit sera possible.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : 10% de la surface de la façade maximum. Les bardages autres que le bois naturel et le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de teinte dominante rouge conformément à la palette du Sicoval.

Les toitures plates sont autorisées que pour les vérandas et les équipements publics.

Des dérogations à ces règles pourront être autorisées sur validation de l'Architecte des bâtiments de France

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. 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).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. En toiture, ils seront limités à 10% de la surface de la toiture.

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 3 mètres.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre et seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences variées.

Tout autre type de clôture est interdit.

Sont également interdits :

- Les enrochements
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. La couleur blanche est interdite.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes **à l'âge adulte**.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- changement de destination ou d'affectation,
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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 usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 2 places minimum pour plus de 40 m² à 100 m² de surface de plancher, avec 2 places minimum par logement.
 - 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m² avec 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire sera demandé sur les espaces communs à raison de 2 places par lot ou subdivision foncière.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 8 mètres de plate-forme et 5,00 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ces règles ne s'appliquent pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - 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.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.3 - 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.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

ZONE UB

La zone UBcom de Condamine est soumise à des Orientations d'Aménagement et de programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Dans le secteur UB :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service

Dans le secteur UBp :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le sous-secteur UBcom :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente conformément au SCOT, et activités de service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique).
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

Dans le sous-secteur UBe :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les habitations

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

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,

- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobiles home,
- Les carrières
- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques **sur pylône**.

Dans le secteur UB :

- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de vente maximum.
- **Les habitations, dans la limite de 15 logements/hectare.**

Dans le secteur UBcom :

- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés dans les limites fixées par le SCOT service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique).

Dans le secteur UBe :

Les habitations seront autorisées uniquement lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction lié à un équipement et dans la limite de 120 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est **fixé à partir de 10 logements et devra comprendre** au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à

Dans les secteurs UB et UBe :

- 35% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 600 m².
- 30% pour les autres terrains avec des emprises au sol maximum de 400 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UBcom :

- 50% quel que soit la taille de la parcelle.

Dans le secteur UBp :

- 15% quel que soit la taille de la parcelle avec des emprises au sol de 250 m² d'un seul tenant.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de la RD813.
- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouverte à la circulation publique. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour les piscines (bord du bassin), saillis, pergolas et balcons.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin d'une piscine. Dans les sous-secteurs UBe, UBp et UBcom, l'implantation des constructions sera obligatoirement avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa longueur sur la dite limite ne pourra pas dépasser un linéaire de 10 mètres.
- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux rives des cours d'eau et l'obligation de permettre un accès aux services d'entretien.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre.

2 – Hauteurs des constructions

Dans le secteur UB :

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres.

Dans le sous-secteur UBcom :

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs et ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.)
- au secteur UBe

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements 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 :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel non liés à la construction sont interdits. Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf au droit des accès, sur une longueur maximale de 6 mètres.

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

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, 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, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

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,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

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 séparative 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 traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades dans le secteur UB. En secteur UBcom, il n'est pas limité en surface.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge conformément à la palette du Sicoval.

Les toitures plates et les toitures de pente inférieure à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 12 m²
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. 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).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 3 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Tout autre type de clôture est interdit.

Sont également interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes à l'âge adulte.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire autre que Permis d'Aménager et permis valant division, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre ou arbuste pour 200 m² d'espaces plantés.
- Dans un permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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 usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 2 places minimum pour plus de 40 m² à 100 m² de surface de plancher, avec 2 places minimum par logement.
 - 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m² avec 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lots ou subdivisions foncières.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 8 mètres de plate-forme et 5,00 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ces règles ne s'appliquent pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - 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.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. 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.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, 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 conçu 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.

En zone UBcom, les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

1.2.2. 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 devra être annexé à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité minimale de 3 m³ pour 400 à 1500 m² de terrain.

1.3 - 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.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est soumise à des Orientations d'Aménagement et de programmation.
Les secteurs AUa1 et AUa2 sont ouverts à l'urbanisation immédiate.
Les secteurs AUa3 et AUB ne pourront s'urbaniser qu' à partir de 2022.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans tous les secteurs :

1 - Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes :

- - Les habitations
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service
- Les activités du secteur tertiaire.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

2 - Cependant certaines constructions seront soumises à des conditions particulières, comme :

- 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 extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

3 - Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement,
- Les carrières

- Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques **sur pylône**.

ARTICLE AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale **est fixé à 10 logements avec :**

- Pour le secteur AUa1, de Condamine : au moins **20%** de logements **à prix abordable** tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- AUa2 de Condamine : au moins **20%** de logements **à prix abordable** tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- AUa3 de Condamine : au moins **20%** de logements **à prix abordable** tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- Pour le secteur AUb des Tuileries : au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

En l'application de l'article L151-41-4e du code de l'urbanisme, le sous-secteur AUa3 est également soumis à une servitude de logements adaptés pour un public spécifique : les séniors (personne d'un âge plus précoce qu'une personne âgée : 60 ans et plus, encore autonome et valide) dont les obligations fixent à 60% le nombre de logements séniors* à produire sur la base du nombre total de logements programmés sur le secteur.

*: Un logement sénior est un logement adapté, non médicalisé, équipé de domotique pour des personnes autonomes désirant préserver leur indépendance, mais disposant d'un personnel présent de façon permanente afin d'organiser tous les services demandés par le résident.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à

- 35% pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 600 m².
- 30% pour les autres terrains :
 - o Avec des emprises au sol maximum de 400 m² d'un seul tenant lorsque la construction concerne une destination d'habitat.
 - o Néant pour les autres destinations.

Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin d'une piscine, saillis, pergolas et balcons.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour le bord du bassin d'une piscine.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, sa longueur sur la dite limite ne pourra pas dépasser un linéaire de 10 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètre.

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

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 7,5 mètres, sauf dans l'axe du sous-secteur AUa2, tracé perpendiculairement à la RD813 sur une largeur de 50 mètres (zone hachurée au plan de zonage), où la hauteur ne pourra excéder 5 mètres.

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées,...

ARTICLE AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

Dans le cas de lotissements 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 :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, non liés à la construction sont interdits,
- pour les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf au droit des accès, sur une longueur maximale de 6 mètres.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, 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, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

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,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

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 séparative 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 traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades.

Les percements seront alignés verticalement et horizontalement sur leurs axes.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge conformément à la palette du Sicoval.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans le sous-secteur AUa, pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 12 m²
- Les vérandas

Toutefois, dans tous les secteurs, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. 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).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

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

- Les clôtures :

- 1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle et qu'il est surmonté d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un grillage ou d'un dispositif à clair voie. Pour rappel un mur de soutènement a une hauteur limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 3 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie arbustive.

Tout autre type de clôture est interdit.

Sont également interdits :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

ARTICLE AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes à l'âge adulte.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire autre que Permis d'Aménager et permis valant division, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessous.
- Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.

ARTICLE AU 6 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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 usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 2 places minimum pour plus de 40 m² à 100 m² de surface de plancher, avec 2 places minimum par logement.
 - 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m² avec 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 3 places minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 2 places minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre, sauf dérogation prévue par la loi.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lots ou subdivisions foncières.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour des voies nouvelles desservant moins de 4 lots.

Les voies en impasse devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3 – Pistes cyclables :

L'emprise ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - 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.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. 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.

1.2.2. 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 devra être annexé à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

Nota : Lorsque le programme envisagé sur le terrain ne nécessite pas la réalisation d'un dossier loi sur l'eau, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie d'une capacité minimum de 3 m³ pour 400 à 1500 m² de terrain.

1.3 - 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.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

ZONE AU0

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU0 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-SECTEURS

Sont interdits :

- Les constructions et installations de toute nature.

ARTICLE AU0 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU0 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Néant.

ARTICLE AU0 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 6 – STATIONNEMENT

Néant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU0 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

ARTICLE AU0 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les continuités écologiques inscrites au SCOT, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, sur 25 mètres compté de part et d'autre.

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique à condition que :
 - o Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,
 - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - de la restauration,
 - de l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante et qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre dans leur volume initial.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Les espaces de stationnement liés aux bâtiments existants.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteur N :
Néant

Secteur Np du château uniquement :

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est mis en place dès la création du premier logement. 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Il n'est pas fixé de règles particulières, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet au regard de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 4 mètres, sauf dans l'emplacement réservé n°1 où la hauteur sera portée à 7,5 mètres maximum **et le secteur Np où la hauteur maximale sera celle des constructions existantes sur la parcelle.**

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, 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, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

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,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

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 séparative 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 traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades.

Les percements seront axés verticalement et les linteaux seront alignés horizontalement, sauf dans le cas de percements existants.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge conformément à la palette du Sicoval.

Les toitures plates et les toitures de pente inférieure à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 12 m²
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. 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).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

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

- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive.

Tout autre type de clôture est interdit.

Sont également interdits :

- Les enrochements
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)
- les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes à l'âge adulte.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - 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.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.3 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone Ap est soumise à des Orientations d'Aménagement et de programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les continuités écologiques inscrites au SCOT, aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sur 25 mètres minimum compté de part et d'autre.

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricoles et forestière, sauf dans le sous-secteur Ap où elles sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs et à la recherche à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires au prolongement de la RD916-liaison RD79/RD94 (y compris les mesures environnementales de réduction et de compensation associées).
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique à condition que :
 - o Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,
 - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - des activités de bureaux,
 - de la restauration,
 - de l'hébergement hôtelier et touristique,
 - de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
 - o Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
 - o Que la surface de plancher aménageable totale (existant+extension) n'excèdent pas 200 m².

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition que la surface de plancher maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) **n'excède pas 30% de la surface de plancher et** ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre dans leur volume initial.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- **Les antennes relais, émetteurs-récepteurs de signaux radioélectriques sur pylône à condition qu'ils soient distant de plus de 500 mètres des habitations et des sites classés et que leur hauteur ne dépasse pas 13 mètres.**

Dans le sous-secteur Aa, soit dans le Domaine Public Autoroutier, sont autorisé :

- les ouvrages, constructions, liées ou nécessaires aux services publics ou à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité (bassin, merlon, ...)
- les affouillements et exhaussements de sols.
- les dépôts de matériaux, les installations classées strictement liées à l'exploitation autoroutière.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'emprise publique de l'autoroute, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet au regard de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique des autres voies.
- Avec un recul minimum de 20 mètres minimum de l'emprise publique du domaine fluvial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 0,5 mètres.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

Elle ne peut excéder :

- 16 mètres pour les silos/cellules
- 9 mètres pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 7,5 m. pour les habitations et autres constructions.
- 4 m. pour les annexes de destination autre qu'agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées,...

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
- Les constructions sur pilotis sont interdites.

Les déblais/remblais créant des dénivelés non liés à une construction sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, 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, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme

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,...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

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 séparative 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 traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc.

Le bardage est autorisé uniquement pour les constructions à destination agricole. Pour les autres constructions, il est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 25% des façades.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Les toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge conformément à la palette du Sicoval, sauf pour les constructions à destination agricole où le bac acier sera autorisé.

Les toitures plates et les toitures de pente inférieure à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 12 m²
- Les vérandas

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. 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).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

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

- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre, sauf dans le domaine public autoroutier où la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive.

Tout autre type de clôture est interdit.

Sont également interdits :

- Les enrochements
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...)
- les murets maçonnés, sauf de part et d'autre d'un portail sur une longueur réduite.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes à l'âge adulte.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique doivent être préservées.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :

1.1 - 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.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. 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.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, 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 conçu 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.

1.2.2. 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. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

1.3 - Electricité - Téléphone :

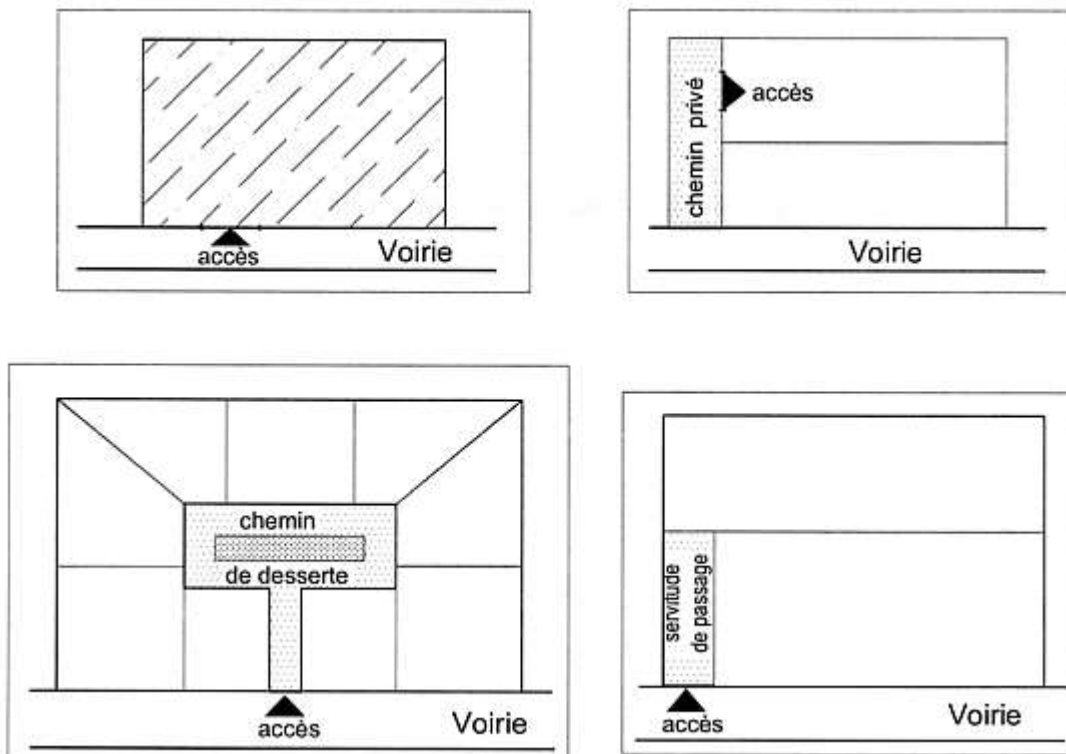
Les réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

L'éclairage public devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

LEXIQUE

ACCES

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



ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

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

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

CHEMINEMENT DOUX

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

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

DEBORD DE TOITURE

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

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

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

EXTENSION

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

FACADE

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

GABARIT

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

HAIE VEGETALE A MELANGE

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

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



HAUTEUR

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

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

MARGE DE RECULEMENT

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

RUINE

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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

- CHAUSSEE

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

- PLATEFORME

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

- EMPRISE D'UNE VOIE

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