



Plan Local d'Urbanisme Castelnau d'Estrétefonds

Procédure	Réalisation	Approuvée le
Elaboration	Urbactis	20 mars 2014
Modification n°1	Urbactis	16 avril 2015
Modification n°2	Mairie, AUAT, GEOMAP-IMAGIS	
Révision allégée n°1	Mairie, GEOMAP-IMAGIS	
Révision allégée n°2	Mairie, GEOMAP-IMAGIS	
Révision allégée n°3	Mairie, GEOMAP-IMAGIS	
Révision allégée n°4	Citadia Conseil / Even conseil	20 janvier 2022
Révision allégée n°5	Citadia Conseil / Even conseil	20 janvier 2022

INTRODUCTION.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	19
ZONE UC.....	29
ZONE UF.....	38
ZONE UE.....	45
ZONE UZ.....	49
ZONE 1AU.....	56
ZONE 2AU.....	72
ZONE 2AUF.....	73
ZONE A.....	74
ZONE N.....	81

Introduction

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zones urbaines :

- Zone UA

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer les conditions d'urbanisation et d'aménagement de grands espaces interstitiels non urbanisés.

- Zone UB

Quartiers récents équipés, de caractère composite, et desservi partiellement par l'assainissement collectif. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer les conditions d'urbanisation et d'aménagement de grands espaces interstitiels non urbanisés. Elle comprend un secteur **UBa** lié à une problématique d'accès sur la route départementale 29.

- Zone UC

Ensembles bâtis à la périphérie du centre-ville et comprenant les hameaux, caractérisés par une prédominance d'habitat pavillonnaire et non desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend un secteur **UCa** lié un espace pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. Elle comprend un secteur **UCgv** lié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Zone UF

Zone équipée correspondant aux zones d'activités de la commune, hors Eurocentre.

- Zone UZ

Zone équipée destinée à l'urbanisation pour des activités moyennant aménagement et viabilisation assurant la cohérence générale des dessertes. Cette zone comprend trois secteurs S1, S3, S5 liés à la prise en compte du règlement de la ZAC d'Eurocentre.

Zones à urbaniser :

- Zone 1AU

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions. Elle comprend deux secteurs 1AUa et 1AUB liés à des densités urbaines différentes.

- Zone 2AU

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- Zone 2AUF

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. Elle est destinée à terme à recevoir des activités économiques.

Zones agricoles :

- Zone A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Elle comprend plusieurs secteurs :

- dans le secteur Ah, portant sur des constructions en zone agricole, où seules les extensions et constructions secondaires sont autorisées.
- un secteur Ap, où les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont plus restrictifs.
- un secteur Ai, où tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

Zones naturelles :

- Zone N

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans le secteur ci-après et sous certaines conditions :

- dans le secteur **Nes**, portant sur un bâtiment au bord du canal du Midi au lieu-dit « Frespech » et qui sert de base nautique pour la pratique de l'aviron. Il convient de donner la possibilité d'extension mesurée du local
- dans le secteur **Nau**. Ce secteur étant traversé par l'autoroute A62 (Aire du Frontonnais), les constructions nécessaires ou utiles aux usagers seront autorisées.
- dans le secteur **Nh**, Ce secteur situé en zone inondable correspond à des sites incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres) , accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager. Il convient de protéger ce patrimoine en permettant la création de projets liés à l'hébergement, la restauration...) Seulement le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existant est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN.
- dans le secteur **NDi**, ce secteur non cadastré délimitant le périmètre Natura 2000 inclus la ZNIEFF de la Gravette. Un arrêté préfectoral définit les autorisations et interdictions.
- dans le secteur **NDb**, secteur situé au lieu-dit « Encaulet, Las Coudougnères et La Rivière » dans le champ d'expansion des crues destinées à l'extraction de matériaux.

Rappel d'articles du code de l'urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal.Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être 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.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs. L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

Le stockage de déchets inertes.

Toutes les constructions, autres que des annexes, sont interdites dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux:

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux de la Grande Rue, la rue de l'Eglise et la rue Paillas ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés.
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville, à condition:

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances et risques pour le voisinage;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Pour les opérations d'ensemble soumises à permis de construire ou à permis d'aménager dès lors que la surface projetée ou à construire excède 600 m² de surface de plancher, 20% minimum du nombre

total de logements ou du nombre maximum de lots projetés pour les permis d'aménager doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

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

Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques justifiés.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimale de la plate-forme de la voirie double-sens est fixée à :

- 4,50 m pour des opérations desservant moins de 400 m² de surface de plancher
- 6 m pour des opérations desservant 400 à 800 m² de surface de plancher
- 8 m pour des opérations desservant 800 à 1600 m² de surface de plancher
- 10 m pour des opérations desservant plus de 1600 m² de surface de plancher

A partir de 400 m² de surface de plancher jusqu'à 1600 m², il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 1600 m² de surface de plancher, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m, et un espace sécurisé pour les cycles devra être prévu.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes seront possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

➤ Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m² de surface de plancher :

L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

➤ Pour les opérations supérieures à 500 m² de surface de plancher:

L'aire de retournement devra obligatoirement être conforme au schéma n°2 ci-dessous (raquette de 23 m de diamètre).

Le véhicule chargé de la collecte est autorisé à circuler sur la voie et peut faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

La présence ou non d'une aire de retournement n'est pas la condition imposée pour l'intégration de la voie dans le domaine public.

Schéma 1

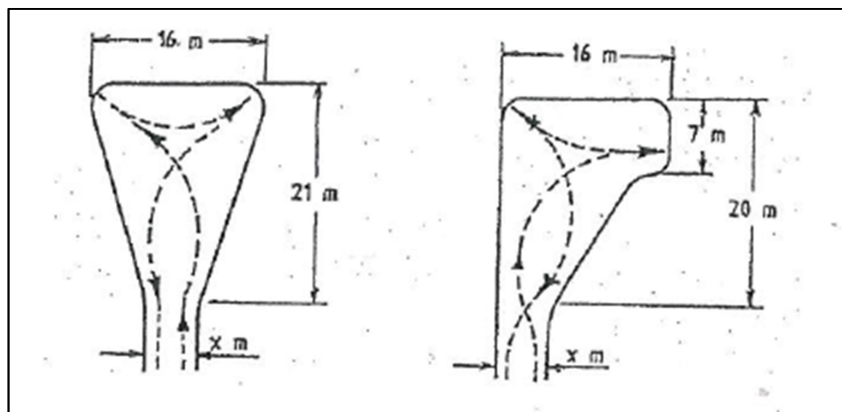
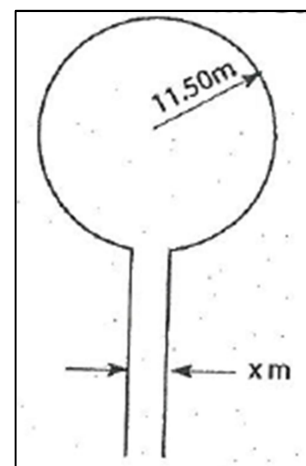


Schéma 2



La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.123-1-5-6 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction principale doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées.

Toutefois, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Les extensions ou reconstructions pourront être effectuées selon le même recul que celui du bâtiment existant.

Pour les piscines, il est imposé un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions secondaires (annexes, abris de jardin, garages...) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Les constructions nouvelles de 1^{er} rideau doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales afin d'assurer la continuité des façades sur les voies.

Les constructions en 2^{ème} rideau (et au-delà) doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

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

- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction respecte les conditions de hauteur définies à l'article UA10.
- Lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur une limite séparative: dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite.

Les piscines, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les installations de service public ou d'intérêt collectif (à condition que cela soit justifié par des raisons techniques) peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sur sablière des constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 9 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment ne doit pas dépasser 2,50 m mesurés sur la sablière.

En cas d'implantation sur une limite séparative, il est toléré 1 mètre supplémentaire de hauteur pour les pignons et les cheminées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

- S'il existe en limite sur le fond voisin une construction, le bâtiment doit avoir des caractéristiques comparables (hauteur, volume...) dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel:

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, tous les projets seront soumis à son appréciation.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Façade, aspects généraux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20m² doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, mesurées par rapport à l'espace public: voies, rues, trottoirs, places, espaces verts...

Elles seront constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes sur toute la hauteur. Pour le traitement des enduits et des rejointoiements, il convient de se référer aux traitements des façades.
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) de 0,60 à 0,80 m maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale faite d'essences locales.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, ainsi qu'aux opérations d'ensemble composées de plusieurs logements.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.	xxx	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 1,5 m² par logement.	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m² de surface de plancher	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 25m² de surface de plancher	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.	
Commerces	Une place pour 25m² de surface de vente		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ou une place pour 40 m² de surface de plancher.		
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	Pour chaque opération, 1 place de stationnement visiteur devra être réalisée pour 3 logements réalisés. Ces places devront être aménagées le long des voies internes à l'opération et devront être regroupées dès que possible par ensemble de 4 places.	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10 ^{ème} place sera affecté au stationnement des 2 roues.	

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (26 octobre 2007) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément aux dispositions fixées par le code de l'urbanisme.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L113-1 et R421-23).

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les opérations d'ensemble de plus de 8 lots (ou de plus de 720 m² de surface de plancher) doivent comprendre un espace libre aménagé représentant un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs. L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières.

Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

Le stationnement des caravanes isolées.

Le stockage de déchets inertes.

Toutes les constructions, autres que des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, sont interdites dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville, à condition:

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances et risques pour le voisinage;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Pour les opérations d'ensemble soumises à permis de construire ou à permis d'aménager dès lors que la surface projetée ou à construire excède 600 m² de surface de plancher, **20%** minimum du nombre total de logements ou du nombre maximum de lots projetés pour les permis d'aménager doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. En cas de division foncière, les accès devront être regroupés ou jumelés à l'accès existant, y compris avec le solde bâti.

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

Pour chaque secteur UBa, un seul accès sur la RD29 est autorisé.

2. Voirie

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

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques justifiés.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimale de la plate-forme de la voirie double-sens est fixée à :

- 4,50 m pour des opérations desservant moins de 400 m² de surface de plancher
- 6 m pour des opérations desservant 400 à 800 m² de surface de plancher
- 8 m pour des opérations desservant 800 à 1600 m² de surface de plancher
- 10 m pour des opérations desservant plus de 1600 m² de surface de plancher

A partir de 400 m² de surface de plancher jusqu'à 1600 m², il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1.40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 1600 m² de surface de plancher, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m, et un espace sécurisé pour les cycles devra être prévu.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes seront possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

➤ Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m² de surface de plancher :

L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

➤ □ **Pour les opérations supérieures à 500 m² de surface de plancher:**

L'aire de retournement devra obligatoirement être conforme au schéma n°2 ci-dessous (raquette de 23 m de diamètre).

Le véhicule chargé de la collecte est autorisé à circuler sur la voie et peut faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

La présence ou non d'une aire de retournement n'est pas la condition imposée pour l'intégration de la voie dans le domaine public.

Schéma 1

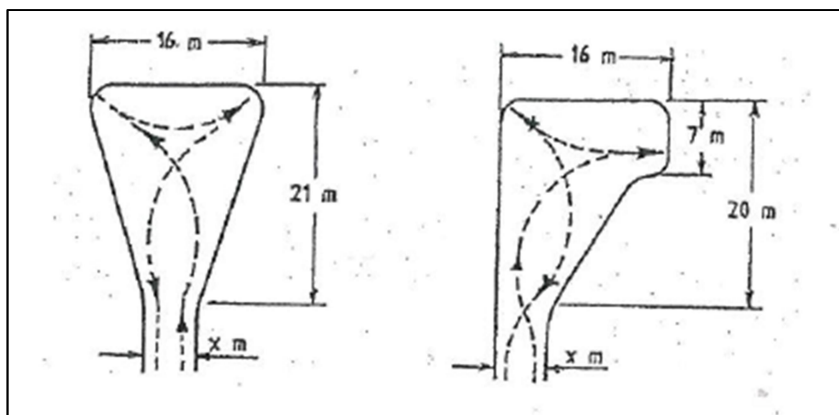
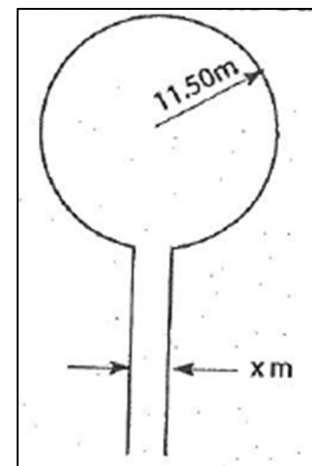


Schéma 2



La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.123-1-5-6 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en oeuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- RD 820 :
 - à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
 - à 25 mètres pour les autres constructions
- Autres routes départementales
 - à 10 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions
- Autres voies publiques ou privées:
 - Soit à l'alignement
 - Soit à une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe.
- 35 m des limites séparatives des cimetières

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

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

- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction respecte les conditions de hauteur définies à l'article UB10.
- Lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur une limite séparative : dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur la dite limite.

Les piscines, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les installations de service public ou d'intérêt collectif (à condition que cela soit justifié par des raisons techniques) peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, il est imposé un coefficient d'emprise au sol de 20%.

Il est précisé que les piscines ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sur sablière des constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6.5 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment ne doit pas dépasser 2,50 m mesurés sur la sablière.

En cas d'implantation sur une limite séparative, il est toléré 1 mètre supplémentaire de hauteur pour les pignons et les cheminées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- S'il existe en limite sur le fond voisin une construction, le bâtiment doit avoir des caractéristiques comparables (hauteur, volume...) dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel:

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, tous les projets seront soumis à son appréciation.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de

serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Façade, aspects généraux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m² doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, mesurées par rapport à l'espace public: voies, rues, trottoirs, places, espaces verts...

Elles seront constituées:

- ☐ soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes sur toute la hauteur. Pour le traitement des enduits et des rejointoiements, il convient de se référer aux traitements des façades.
- ☐ soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) de 0,60 à 0,80 m maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale.
- ☐ soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- ☐ soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale faite d'essences locales
- ☐ soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, ainsi qu'aux opérations d'ensemble composées de plusieurs logements.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.	xxx	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 1,5 m ² par logement.	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 25m ² de surface de	Un espace couvert et clos destiné au stationnement	

	plancher	sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m².
Commerces	Une place pour 25m² de surface de vente	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ou une place pour 40 m² de surface de plancher.	
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	Pour chaque opération, 1 place de stationnement visiteur devra être réalisée pour 3 logements réalisés. Ces places devront être aménagées le long des voies internes à l'opération et devront être regroupées dès que possible par ensemble de 4 places.	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

Pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (26 octobre 2007) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément aux dispositions fixées par le code de l'urbanisme.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L113-1 et R421-23).

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres de voie.

Toutes les opérations d'ensemble de plus de 8 lots doivent (ou de plus de 720 m² de surface de plancher) comprendre un espace libre aménagé représentant un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs. L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières.

Hors secteur UCgv, le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

Le stockage de déchets inertes.

Toutes les constructions, autres que des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, sont interdites dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans le secteur UCa, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville, à condition:

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances et risques pour le voisinage;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Pour les opérations d'ensemble soumises à permis de construire ou à permis d'aménager dès lors que la surface projetée ou à construire excède 600 m² de surface de plancher, 20% minimum du nombre total de logements ou du nombre maximum de lots projetés pour les permis d'aménager doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

2. Voirie

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

Dans les lotissements et groupements d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques justifiés.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimale de la plate-forme de la voirie double-sens est fixée à :

- ☐ 4,50 m pour des opérations desservant moins de 400 m² de surface de plancher
- ☐ 6 m pour des opérations desservant 400 à 800 m² de surface de plancher
- ☐ 8 m pour des opérations desservant 800 à 1600 m² de surface de plancher
- ☐ 10 m pour des opérations desservant plus de 1600 m² de surface de plancher

A partir de 400 m² de surface de plancher jusqu'à 1600 m², il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1.40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 1600 m² de surface de plancher, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m, et un espace sécurisé pour les cycles devra être prévu.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes seront possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

➤ Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m² de surface de plancher :

L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

➤ Pour les :

:

L'aire de retournement devra obligatoirement être conforme au schéma n°2 ci-dessous (raquette de 23 m de diamètre).

Le véhicule chargé de la collecte est autorisé à circuler sur la voie et peut faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

La présence ou non d'une aire de retournement n'est pas la condition imposée pour l'intégration de la voie dans le domaine public.

Schéma 1

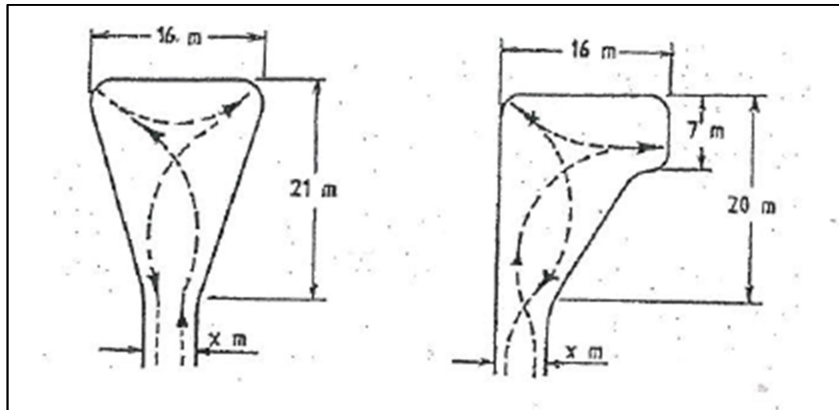
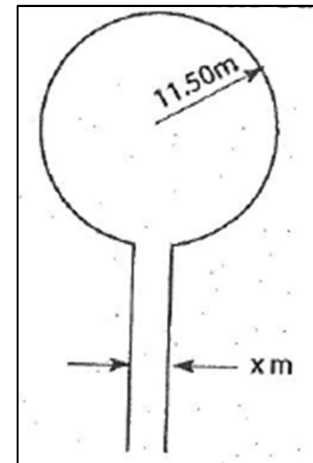


Schéma 2



La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.123-1-5-6 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 100 mètres de l'emprise de l'autoroute
- ☐ Pour les routes départementales :
 - à 15 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions
- ☐ Pour les autres voies publiques ou privées:
 - à 10 m par rapport à l'axe pour toutes les constructions

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction doit s'implanter à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Les piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 2 mètres.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

Hors secteurs UCa et UCgv, il est imposé un coefficient d'emprise au sol de 12,5%.

Il est précisé que les piscines ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sur sablière des constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6.5 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- S'il existe en limite sur le fond voisin une construction, le bâtiment doit avoir des caractéristiques comparables (hauteur, volume, ...) dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur UCgv, seules les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Rappel:

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Façade, aspects généraux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m² doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures en bordures de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, mesurées par rapport à l'espace public: voies, rues, trottoirs, places, espaces verts...

Elles seront constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes sur toute la hauteur. Pour le traitement des enduits et des rejointoiements, il convient de se référer aux traitements des façades.
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) de 0,60 à 0,80 m maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale faite d'essences locales.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les haies mono-spécifiques seront prosrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, ainsi qu'aux opérations d'ensemble composées de plusieurs logements.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.	xxx	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 1,5 m ² par logement.	
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50m ² de surface de plancher	xxxx	

Bureaux	Une place de stationnement par 25m ² de surface de plancher	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m ² .
Commerces	Une place pour 25m ² de surface de vente	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Ou une place pour 40 m ² de surface de plancher.	
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	Pour chaque opération, 1 place de stationnement visiteur devra être réalisée pour 3 logements réalisés. Ces places devront être aménagées le long des voies internes à l'opération et devront être regroupées dès que possible par ensemble de 4 places.	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L113-1 et R421-23).

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres de voie.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

Dans le secteur UCa, les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte.

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC.16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UF

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UF 2.

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

Les mouvements de terre soumis à autorisation.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les bâtiments agricoles.

Les aires de stockage portant atteinte à l'environnement et au paysage.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux de plus de 1000 m² de surface de vente, sous réserve d'être implantés uniquement dans le secteur UFa.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition :

- qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
- qu'elle ne concerne qu'un seul logement
- que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment
- que sa superficie ne dépasse pas 20% de la superficie destinée aux activités
- que sa surface de plancher ne soit pas supérieure à 100 m².

La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions.

Les constructions, installations et aménagements et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sol induits

nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Seuls les accès avec une connexion sécurisée seront autorisés sur la RD820.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les nouvelles voies à double-sens auront à minima une largeur de chaussée de 6 mètres et une largeur de plate-forme de 9 mètres.

Il est exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle, ainsi qu'un espace sécurisé pour la circulation des cycles.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

La largeur devra permettre la circulation, le stationnement et la mise en œuvre des véhicules de secours.

Les voies en impasse devront obligatoirement se terminer par une raquette de retournement présentant un rayon minimum de 14 m, entre fil d'eau.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées si besoin avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction principale doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées.

Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RD820 pour toutes les constructions (hors secteur UFa sur la rive nord de la RD820)
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les aires de stockage seront implantées à une distance au moins égale à sa hauteur.

Les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% de l'unité foncière

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder:

- ☐ 10 mètres sur sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) pour les constructions à usage commercial, industriel et hôtelier, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.
- ☐ 7 mètres sur sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) pour les autres constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent, de même des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, silos, etc.).

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou pastels ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

De manière à éviter la continuité du bâti le long des grands axes routiers, les façades des constructions parallèles aux voies ne pourront dépasser 70 mètres de large (hors secteur de l'OAP Sud du Camp del Rey).

Toitures :

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques ou les toitures terrasses, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 40%.

Aires de stockage

Les aires de stockage liées aux activités autorisées seront protégées par un écran végétal sur toute sa hauteur.

Clôtures :

Les présentes prescriptions ne s'appliquent que sur les clôtures à l'alignement, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du bâti de la rue ou de la place.

La hauteur maximale de cette clôture n'excédera pas 2 m sur rue.

Espaces concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Les constructions implantées dans des espaces soumis à une orientation d'aménagement et de programmation doivent être compatibles avec les dispositions fixées par le schéma de l'orientation.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
Bureaux	Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m².	
Commerces	Deux places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.	
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et une place par poste de travail		
Autres activités	une place par poste de travail		

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements réalisés dans le cadre des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, qui prévoient néanmoins un réaménagement paysager sur la totalité du linéaire de berge longeant la voie ferrée, avec notamment de nombreuses plantations.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

ARTICLE UF.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UF.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UE

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites.

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

Seules sont autorisés :

- Les constructions et équipements d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

La desserte de la zone UE du cimetière ne pourra s'effectuer par la RD29 pour des raisons de sécurité (courbe sur la RD).

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD45.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal

d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées si besoin avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.
- Un minimum de 6 mètres de l'axe des autres voies.

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

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères (sauf les cyprès de Provence), sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UZ

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme, toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UZ. 2 sont interdites.

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

Secteur UZ/S1

1 - Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- activités de production et de recherche
- bureaux
- stockage
- formation, séminaires et congrès
- restauration, commerces, services
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures

2- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.

4- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.

5- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

7- Les installations classées.

Secteur UZ/S3

1 -Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- activités de recherche
- bureaux
- formation, séminaires et congrès
- restauration,
- commerces
- services
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures

2- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

- 3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.
- 4- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.
- 5- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.
- 7- Les installations classées.

Secteur UZ/S5

1 -Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- bureaux
- stockage
- services
- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.

4 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.

5 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout secteur:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisées et présentent toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Tout aménagement d'accès entraînant une dégradation du domaine public, comme tout éventuel déplacement du mobilier urbain sera à la charge du preneur. Les travaux devront être agréés par les services compétents.

Ces caractéristiques devront être agréés par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure des chaussées et revêtements.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD820 et sur la RD945.

ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des Eaux.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de prétraitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct du système.

2.2. Eaux pluviales :

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales de la ZAC.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales de la ZAC. Ce prétraitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

3. Electricité et réseaux secs:

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Vidéocommunication, Télécommunication et autres doit recevoir l'agrément des services gestionnaires compétents.

ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1-Cas général :

- Les constructions devront être implantées à 12 m au moins de l'axe des voies publiques. A l'exception des façades de bâtiments de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

2– Cas particuliers:

- Le long de RD 820, il est imposé un retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe.

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel moyen avant travaux en rive ou à l'acrotère des constructions, à l'exception des superstructures et ouvrages techniques exclus, est fixée à :

Secteur UZ/S1 : 14 mètres

Secteur UZ/S3: 16 mètres

Secteur UZ/S5: 12 mètres

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux produits verriers, métalliques ou terres cuites apparentes de la Région. Toutefois, le béton sera accepté s'il est bien traité et s'il apporte une valorisation architecturale.

2 – Stockage- chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal ou autre) à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

3 – Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

4 – Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

- Cas général : Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé sans dés de fondation apparents.
- Zone inondable: Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être réalisées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 30 m² de surface minéralisée.

Il doit être aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes, définies en fonction du seul usage principal du bâtiment:

Cas général

Bureaux:

Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors oeuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places constructions à usage d'habitation:

Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Secteur UZ/S1

- Bâtiments de stockage:

Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 150 m² de plancher hors œuvre.

- Etablissement industriels:

1 place de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places.

- Etablissements commerciaux:

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m² de surface de vente et une place par tranche de 15 m² de surface de plancher pour les surfaces commerciales de plus de 500 m².

- Hôtels et restaurants:

Il est imposé 9 places de stationnement pour 10 chambres et 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Secteur UZ/S3

- Etablissements commerciaux:

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m² de surface de vente et une place par tranche de 15 m² de surface de plancher pour les surfaces commerciales de plus de 500 m².

- Hôtels et restaurants:

Il est imposé 9 places de stationnement pour 10 chambres et 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Secteur UZ/S5

- Bâtiments de stockage :

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

- Autres constructions tous secteurs :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur.

ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

Un plan de végétation doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être présenté à l'aménageur.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de

la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton gazon.

Secteurs UZ/S1 et S3

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 12 %

Secteurs UZ/S5

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 10 %

ARTICLE UZ.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UZ.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le camping-caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules. Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les opérations d'ensemble soumises à permis de construire ou à permis d'aménager dès lors que la surface projetée ou à construire excède 600 m² de surface de plancher, 20% minimum du nombre total de logements ou du nombre maximum de lots projetés pour les permis d'aménager doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

A condition de s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation dont le programme de logement respecte les principes de mixité sociale comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas entraîner de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage.
- les entrepôts commerciaux nécessaires aux commerces autorisés.
- les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Ainsi le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

Dans le secteur 1AUa, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD29. La desserte de la zone se fera uniquement par le giratoire existant.

Dans le secteur 1AUb, un seul accès à double sens sera autorisé sur la RD 77^E. Un second accès entrant pourra être réalisé depuis cette route départementale en raison des problèmes techniques lié à la topographie du site et à la configuration des lotissements voisins.

2. Voirie

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

Dans les lotissements et groupement d'habitation ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques justifiés.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimale de la plate-forme de la voirie double-sens est fixée à :

- 4,50 m pour des opérations desservant moins de 400 m² de surface de plancher,
- 6 m pour des opérations desservant 400 à 800 m² de surface de plancher,
- 8 m pour des opérations desservant 800 à 1600 m² de surface de plancher,
- 10 m pour des opérations desservant plus de 1600 m² de surface de plancher.

A partir de 400 m² de surface de plancher jusqu'à 1600 m², il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 mètres exempt de tout obstacle.

Au-delà de 1600 m² de surface de plancher, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 mètres, et un espace sécurisé pour les cycles devra être prévu.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes seront possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

➤ Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m² de surface de plancher :

L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

➤ **Pour les opérations supérieures à 500 m² de surface de plancher:**

L'aire de retournement devra obligatoirement être conforme au schéma n°2 ci-dessous (raquette de 23 m de diamètre).

Le véhicule chargé de la collecte est autorisé à circuler sur la voie et peut faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

La présence ou non d'une aire de retournement n'est pas la condition imposée pour l'intégration de la voie dans le domaine public.

Schéma 1

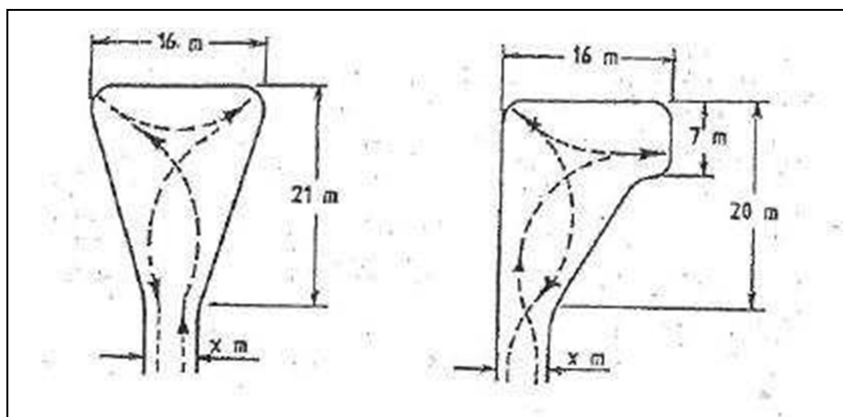
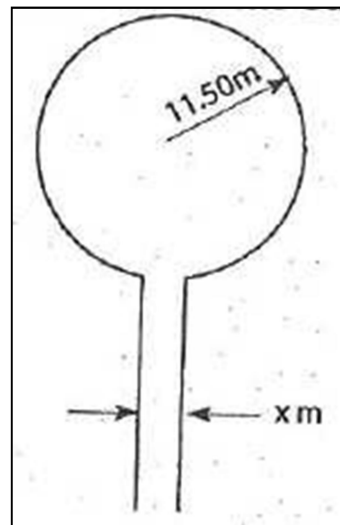


Schéma 2



La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431.24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé ou marge de recul portée sur le document graphique de zonage). Le retrait doit respecter les distances minimales suivantes :

- RD 820 :
 - à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
 - à 25 mètres pour les autres constructions
- RD 29: à 25 m de l'emprise de la voie pour toutes les constructions (étude amendement Dupont)
- Autres routes départementales :
 - à 10 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions
- Autres voies publiques ou privées:
 - Soit à l'alignement
 - Soit à une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe.

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431.24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

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

- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction respecte les conditions de hauteur définies à l'article 1AU10.
- Lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur une limite séparative: dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite.

Les piscines, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les installations de service public ou d'intérêt collectif (à condition que cela soit justifié par des raisons techniques) peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé sauf dans le secteur 1AUa, où les prescriptions ci-après s'appliquent uniquement pour le quartier du Camp Del Rey: l'emprise au sol des constructions (hors piscine) est fixée à 50% de la parcelle.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment ne doit pas dépasser 2,50 m mesurés sur la sablière, sauf dans les zones 1AUa.

En cas d'implantation sur une limite séparative, il est toléré 1 mètre supplémentaire de hauteur pour les pignons et les cheminées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1, sauf dans les zones 1AUa où les constructions en R+2 sont autorisées dans certains secteurs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après:

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif
- S'il existe en limite sur le fond voisin une construction, le bâtiment doit avoir des caractéristiques comparables (hauteur, volume...) dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel:

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le périmètre soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, tous les projets seront soumis à son appréciation.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Façades. aspects généraux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m² doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

Dans le secteur 1AUa correspondant au quartier de Camp Del Rey, les constructions ne pourront dépasser 70 m de large.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuiles canal ou d'aspect similaire de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures en bordures de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, mesurées par rapport à l'espace public: voies, rues, trottoirs, places, espaces verts,....

Elles seront constituées:

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes sur toute la hauteur. Pour le traitement des enduits et des rejointoiements, il convient de se référer aux traitements des façades.
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) de 0,60 à 0,80 m maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille et d'une haie végétale faite d'essences locales.
- soit par une haie vive. Un grillage sobre pourra être réalisé à l'arrière de la haie végétale.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Dans le secteur 1AUa de Bordeneuve, cette hauteur maximale est ramenée à 1,5 m pour toutes les clôtures visibles depuis la RD29.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, ainsi qu'aux opérations d'ensemble composées de plusieurs logements.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place sur la propriété par tranche de 50 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement	xxx	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur

Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 1,5 m² par logement.	arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
Ateliers artisanaux ou similaires	1 place pour 50 m² de surface de plancher.	xxxx	
Etablissements hospitaliers / maisons de retraite	1 place pour 50 m² de surface de plancher.	xxxx	
Bureaux	Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m².	
Commerces	Une place pour 25 m² de surface de vente.	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.	
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ou une place pour 40 m² de surface de plancher.		
Parking visiteur dans les opérations d'ensemble	Pour chaque opération, 1 place de stationnement visiteur devra être réalisée pour 3 logements réalisés. Ces places devront être aménagées le long des voies internes à l'opération et devront être regroupées dès que possible par ensemble de 4 places.	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	

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

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les voies nouvelles seront implantées d'arbres à haute tige à raison de 12 arbres pour 100 mètres de voie.

Toutes les opérations d'ensemble de plus de 8 lots (ou de plus de 720 m² de surface de plancher) doivent comprendre un espace libre aménagé représentant un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, non mentionnés à l'article 2AU ci-après.

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

- L'extension des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- L'édification de constructions annexes est autorisée à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² par unité foncière

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Une seule connexion sécurisée sera autorisée par zone sur les RD 45, RD 29, et RD 77.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ZONE 2AUF

ARTICLE 2AUF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2AU ci-après.

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

- L'extension des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions, installations et aménagements et les installations classées y affèrent, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol induits nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisées.

ARTICLE 2AUF.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour toutes les zones 2AUf, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 820 à part une connexion au futur giratoire identifiée par l'emplacement réservé n°17

ARTICLE 2AUF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres, par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 2AUF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.
- de la ligne LGV et toute construction et installation liée à cette infrastructure.
- des constructions et installations en lien avec l'autoroute, des installations et des dépôts utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier

Dans les secteurs Ai et Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence des risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

- Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à conditions qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage, au titre de L151-11-2 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous les conditions suivantes :
 - Devenir une habitation, un gîte rural ou d'étape, un restaurant, des bureau,
 - Ne pas compromettre l'exploitation agricole,
 - Disposer de conditions de dessertes suffisantes.
- L'édification des constructions annexes (garage, piscine...) est autorisée en Ah uniquement et à condition: qu'elles n'excèdent pas 30 m² par unité foncière.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépassent pas 20% de l'existant, et dans la limite de

150 m² de surface de plancher totale et qu'elles soient dans le secteur Ah.

- Les constructions, installations et aménagements et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol induits nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

En bordure d'une route départementale, seul les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage. Aucun nouvel accès aux routes départementales ne sera autorisé, excepté les accès liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes

alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Sont néanmoins dispensés de cette obligation, les réseaux liés au projet de lignes nouvelles et de ses aménagements connexes.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul, emplacement réservé) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- RD 820 :
 - à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
 - à 25 mètres pour les autres constructions
- RD29 (sur la section Ondes/RD820) :
 - à 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
 - à 10 mètres pour les autres constructions
- Autres routes départementales :
 - à 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions

- Autres voies publiques ou privées:
 - à 15 m par rapport à l'axe pour toutes les constructions

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations et aménagements liés au service public ferroviaire.

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

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4

mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m.

Les annexes à un bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder:

- 6,50 m sur sablière pour les constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) à

usage d'habitat par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

- 10 m sur sablière pour les constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) destinées à un autre usage par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur maximale est ramenée à 7m au faîtage pour les serres et chassis.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des constructions autorisées (silos, cheminées, quai de transfert, etc.), des dépassements de hauteur seront autorisés.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, aménagements, et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérés sur le document graphique de zonage :

Toutes restaurations, rénovations ou modifications partielles devront respecter au plus près l'architecture traditionnelle du bâtiment existant, tant dans leur volume que dans les proportions, les ouvertures, les couvertures, les teintes, les matériaux... En particulier, toute la modénature existante sera conservée et restaurée.

Facades, aspects généraux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m² doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuiles canal ou d'aspect similaire, de teinterouge, flammée ou vieillie , sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Dans les espaces délimités sur le document graphique au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme, les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements réalisés dans le cadre des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, qui prévoit néanmoins un réaménagement paysager sur la totalité du linéaire de berge longeant la voie ferrée, avec notamment de nombreuses plantations.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous secteurs

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2.

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

Dispositions applicables tous secteurs

L'extension des constructions est limitée 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publiques dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dispositions applicables au secteur Nau

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol liées au bon fonctionnement de l'aire de service de l'autoroute.

Dispositions applicables au secteur Nes

Ne sont admises que les extensions, occupations et utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du club (hangars à bateaux, vestiaires...), et que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant la date d'approbation du PLU.

Dispositions applicables au secteur Nh

Les changements de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions et à condition:

- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux.

Dispositions applicables au secteur NDj

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées au maintien ou à la restauration de la richesse biologique du milieu.

Sont par ailleurs admises les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dispositions applicables au secteur NDb

L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées.

L'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux.

Les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement

L'extension des centrales à béton existantes

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont par ailleurs admises les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

En bordure d'une route départementale, seul les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage. Aucun nouvel accès aux routes départementales ne sera autorisé, excepté les accès liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire. Ainsi, tout accès sur la RD820 est interdit.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour des facilités d'entretien et de responsabilités, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Sont néanmoins dispensés de cette obligation, les réseaux liés au projet de lignes nouvelles et de ses aménagements connexes.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul, emplacement réservé) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 15 m de l'axe des voies
- RD29 (sur la section Ondes/RD820) :
 - à 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
 - à 10 mètres pour les autres constructions

_ Autres routes départementales :

- à 15 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
- à 10 mètres pour les autres constructions.

Lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé. Il sera fixé par rapport au recul le plus important.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations liées au service public ferroviaire à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics, y compris pour les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non réglementé.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sous sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 mètres sous sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs NDb, NDi et Nau.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout matériau renouvelable permettant l'émission des gaz à effet de serre ou la pose de toitures aux ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme.

Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Secteur NDi

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.