

COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN
(Département de la Haute Garonne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

PLU prescrite le 18 mai 2009

Arrêté le 18 juin 2013

Approuvé le 21 mai 2013

Modification n°1 prescrite le 14 octobre 2013

Approuvée le 26 janvier 2015

Pièce n°5 : Règlement

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 26 janvier 2015

Monsieur le Maire

Sommaire

Titre 1	Dispositions générales	2
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Titre 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	42
Titre 4	Dispositions applicables à la zone agricole	53
Titre 5	Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	59
	Lexique réglementaire	67

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



**Dispositions
générales**

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Villemur-sur-Tarn (département de la Haute-Garonne) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, notamment :

- 1) **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ;**
- 2) **Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :**
 - l'article R111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
 - l'article R111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - l'article R111-15, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'environnement,
 - l'article R111-21, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'ordre esthétiques, patrimoniales, historiques ou architecturales.
- 3) **Le corpus législatif en vigueur ;**
- 4) **Les marges de recul sur les routes départementales hors agglomération prescrites par le Conseil Général de la Haute Garonne ;**

Ces dispositions concernent :

 - les RD14 (du PR15+704 à 23+878) et RD630, classées en catégorie C, où il est imposé un recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie de 25 mètres de part et d'autre de celle-ci pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions ;
 - les RD32, RD29 (du PR 39+534 à 44+397) et RD22 (du PR 5+387 à 7+610), classées en catégorie D, où il est imposé un recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie de 15 mètres de part et d'autre de celle-ci pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions ;
 - les RD22 (du PR 0+000 à 5+387), RD29 (du PR 44+397 à 49), RD29E, RD14 (du PR 23+878 à 28), RD87, RD87D, RD47, RD71a, RD71, RD290, RD71B, RD87c, RD87b, RD87d et RD14b, classées en catégorie E, où il est imposé un recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie de 10 mètres de part et d'autre de celle-ci pour les habitations et de 8 mètres pour les autres constructions.

- 5) Les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones où s'applique le droit de préemption urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- 6) Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- 7) Les dispositions relatives aux règles d'urbanisme spécifiques des lotissements de plus de dix ans, si le maintien des règles a été demandé pour la majorité des co-lotis, conformément aux articles L.422-9 et suivants du code l'urbanisme ;
- 8) Les dispositions de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme permettant à l'autorité compétente de s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques ;
- 9) Les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si le présent règlement en dispose autrement ;
- 10) **Les règles de réciprocité en zone agricole :**« lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes » (article 111-3 du Code Rural).

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées aux documents graphiques.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des 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 dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- **La zone agricole dite "zone A"**

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan délimite également :

- **des terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du PLU, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 5000 m² et dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale).

- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application des articles L.123-1-5/V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme**

En cas de conflit de règles applicables, l'objet de la réserve prévaut sur toute disposition contraire non imposée par une norme de rang supérieur (SCOT, schéma de secteur, etc.).

- **les éléments de paysage à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 (ancien L.123-1-5-7) du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés comme tels aux documents graphiques du PLU (éléments bâtis et naturels), font l'objet de prescriptions spécifiques notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement. Par ailleurs, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, définie dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. En cas de démolition de tout ou partie d'un bâtiment, celle-ci est également soumise à permis de démolir.

- **les espaces verts à créer ou à modifier, identifiés au titre de l'article L.123-2c du Code de l'Urbanisme.**

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

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

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
 - b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
 - d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5/III-2 (ancien L.123-1-5/7), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 L'emprise au sol des constructions.
Article 10 La hauteur maximale des constructions.
Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Article 5 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

Article 6 : Lexique réglementaire

Le lexique réglementaire, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone

UC

VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond au centre-ville historique, dense et aggloméré, situé en rive droite du Tarn et caractérisé par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, services et commerces).

La zone UC comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur UCB, situé en rive gauche du Tarn, correspondant au site de l'ancienne usine Brusson,**
- **le sous-secteur UCC au sein duquel doit être réservée ou développée la diversité commerciale (au titre de l'article L.123-1-5 /II-5 (ancien L.123-1-5 /7bis) du code de l'urbanisme).**

Au sein de la zone UC, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt, excepté dans le sous-secteur UCB,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Le changement de destination à usage d'habitation de locaux commerciaux ou artisanaux, implantés en rez-de-chaussée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et situés dans le sous-secteur UCC;
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 5) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UC3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UC3.2 - VOIRIE

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UC4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

UC4.2 – RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UC4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC6.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UC7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UC 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- 3- lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UC9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions**UC10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 12 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

UC10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article UC 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UC11.1 – FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou brique apparentes doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine. Pour les autres façades, les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés à condition de respecter l'architecture traditionnelle locale de la zone.

Au sein de la zone, les constructions situées le long du Tarn entre les 2 ponts (pont suspendu et pont sur RD 29) devront respecter impérativement les couleurs de façades préconisées dans la palette de couleurs et de matériaux du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) de la Haute-Garonne.

UC11.2 - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS EN ANGLE

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti continu.

UC11.3 - BAIES ET PERCEMENTS

Les nouvelles ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges. Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures doivent respecter horizontalement un rythme régulier et verticalement la superposition des ouvertures.

Les volets roulants sont interdits sur les façades visibles depuis la voie ou l'espace public, sauf dans le sous-secteur UCc.

UC11.4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UC11.5 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction.

UC11.6 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UC11.7 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre ou en brique seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du mur bahut.

Les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits en limite de l'espace public.

UC11.8 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES

Les capteurs solaires au sol et les éoliennes supérieures à 12 mètres sont interdits.

Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UC12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UC12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UC12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UC13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UE

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs de grands équipements publics à vocation sportive, situés à Bernadou.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non réglementées à l'article UE2 sont interdites.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UE3.1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD14.

UE3.2-VOIRIE

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m.

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UE4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UE4.2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UE4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales existant.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article UE12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UE13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UH

VOCATION DE LA ZONE

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux anciens dont la vocation principale est l'habitat. Ces secteurs constituent des noyaux d'urbanisation extérieurs aux quartiers centraux de la commune, caractérisés par une densité moyenne et une architecture traditionnelle en ordre semi-continu ou discontinu, et ayant vocation à être renforcés dans leur capacité d'accueil résidentiel.

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à destination de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ou parc résidentiel de loisirs ;
- 5) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Article UH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UH3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD630.

UH3.2 - VOIRIE

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UH4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UH4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU).

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UH4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article UH5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique en respectant une distance de recul d'au moins 10 mètres.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

UH6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UH7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UH7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UH7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

2- lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance étant mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées, soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de retrait entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute.

Dans toute la zone UH, l'implantation d'une annexe ou d'une piscine ne devra pas être implantée à une distance supérieure de 20 mètres mesurée entre la façade de la construction principale située le plus près de l'annexe ou du rebord extérieur de la piscine.

Article UH9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

Article UH10 : Hauteur maximale des constructions**UH10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

UH10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

UH11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UH11.1.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune et ses caractéristiques morphologiques. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

UH11.1.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UH11.2 – DISPOSITIONS DIVERSES**UH11.2.1 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UH11.2.2 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de

dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UH11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UH11.2.4 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES

Les capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Les éoliennes supérieures à 12 mètres sont interdites.

Article UH12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UH12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UH12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UH12.3- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;

- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.
- 2) **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- 3) **Construction à usage d'artisanat** : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UH13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs, dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noue paysagère plantée". Dans tous les cas, ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées.

Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UM

VOCATION DE LA ZONE

La zone UM correspond aux quartiers à dominante résidentielle, situés à proximité immédiate du centre ville, en rive gauche du Tarn et jusqu'à Magnanac. Elle accueille pour partie des constructions individuelles implantées généralement en ordre discontinu (à l'alignement ou en retrait des voies), des immeubles de petits collectifs, des opérations de logements groupés (notamment des opérations récentes de maisons en bandes), ainsi que des commerces et services.

Les caractéristiques morphologiques et la densité inégale de la zone offrent d'une part quelques perspectives de renouvellement urbain, correspondant au sous-secteur UMR, et d'autre part des possibilités de densification plus importantes sur le quartier de Magnanac, dont la proximité géographique avec le centre-ville, hors zone du PPRI, auquel s'ajoute une proximité avec la RD630 et associée à son niveau de desserte lui confère un rôle structurant dans l'organisation future de la commune.

Au sein de la zone UM, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Par ailleurs, les sous-secteurs UM1, UM2 et UM1c comportent des orientations d'aménagement, qui s'imposent parallèlement au présent règlement.

Article UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UM2 ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- 3) Les constructions à usage commercial, sauf celles autorisées sous condition à l'article UM2 ;
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UM2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- 2) Les constructions à destination de commerces sont autorisées sous réserve d'être implantées au sein des secteurs UMC et UM1C ;
- 3) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être implantées au sein du secteur UMR ;

4) Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement (UM1 et UM2), toute opération d'aménagement ou de construction doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

5) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- au sein des secteurs UM1 et UM2, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.

Article UM3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UM3.1 - Accès

UM3.1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD630.

UM3.1.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTEUR UM1 :

La desserte du secteur sera assurée obligatoirement par deux accès : l'un créé depuis le chemin de la Massague et l'autre créé depuis la rue René de Naurois, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement. Par ailleurs, l'accès depuis le chemin de la Massague sera exclusivement un tourne-à-droite.

SECTEUR UM2 :

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD29, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement du secteur.

UM3.2 - VOIRIE

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UM4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UM4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UM4.2 - RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UM4.3 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UM5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UM6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UM6.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

UM6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée à l'article UM6-1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UM7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UM7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UM7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- 2- lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance étant mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UM8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UM9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UM10 : Hauteur maximale des constructions**UM10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

UM10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, serait supérieure à celles fixées à l'article UM10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UM11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UM11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UM11.1.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés à condition de respecter l'architecture traditionnelle locale de la zone.

UM11.1.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UM11.2 – DISPOSITIONS DIVERSES**UM11.2.1 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

UM11.2.2 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UM11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,10 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UM11.2.4 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES

Les capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Les éoliennes supérieures à 12 mètres sont interdites.

Article UM12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**UM12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UM12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UM12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créé au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UM13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues paysagères plantées". Dans tous les cas, ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UM14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UP

VOCATION DE LA ZONE

La zone UP correspond aux quartiers à dominante résidentielle et pavillonnaire, situés à proximité immédiate du centre ville, en rive droite du Tarn. Elle accueille pour partie des constructions individuelles implantées généralement en ordre discontinu (à l'alignement ou en retrait des voies). Les caractéristiques morphologiques du tissu bâti, ainsi que la situation géographique de la zone UP, à l'interface entre le Tarn, la RD22 et les coteaux boisés n'en font pas un secteur prioritaire de développement urbain.

Au sein de la zone UP, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 4) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Article UP3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UP3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UP3.2 - VOIRIE

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UP4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UP4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UP4.2 - RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU).

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UP4.3 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UP5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UP6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UP6.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

UP6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée à l'article UP6.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UP7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UP7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UP7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- 2- lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UP8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UP9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UP10 : Hauteur maximale des constructions**UP10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

UP10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article UP10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UP11.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés à condition de respecter l'architecture traditionnelle dans la zone.

UP11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UP11.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

UP11.2.1 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction.

UP11.2.2 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UP11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,10 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UP11.2.4 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES

Les capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Les éoliennes supérieures à 12 mètres sont interdites.

Article UP12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UP12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UP12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UP12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UP13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UP14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Zone

UX

VOCATION DE LA ZONE

La zone UX regroupe les secteurs d'activités monofonctionnels de la commune :

- **la zone de Pechnauquié, située le long de la RD 630, qui regroupe des activités artisanales et commerciales,**
- **le secteur de Gauré, situé à proximité du centre ville, qui recouvre un site industriel,**
- **un secteur restreint au lieu dit le Pont.**

La vocation de la zone UX est l'accueil exclusif d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Au sein de la zone UX, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UX2 ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- 5) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 6) Les dépôts de véhicules.

Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations présentes sur la zone.

Article UX3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UX3.1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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 générale peut être interdit.

Aucun nouvel accès direct et aucune transformation d'accès liée à un changement de destination ne sont autorisés sur la RD630.

Les nouveaux accès sur la RD14 ou liés à un changement de destination devront s'opérer par un aménagement sécurisé.

UX3.2-VOIRIE

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour (aire de demi-tour à prévoir).

Article UX4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UX4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UX4.2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU).

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées, sans autorisation, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

UX4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales existant.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article UX5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UX6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimal de 8 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

UX6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise ou imposée dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 2- les constructions implantées le long de la RD14 et de la RD 630 devront en revanche respecter obligatoirement un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et un recul de 20 mètres pour les autres constructions.

Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UX7.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UX7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UX7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article UX9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UX10 : Hauteur maximale des constructions**UX10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans toute la zone, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

UX10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe UX10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les murs aveugles et pignons sont interdits en façade de voie.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures seront de 1,50 m de hauteur au maximum et devront être perméables dans les parties de la zone soumises au PPRI.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Article UX12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**UX12.1- DISPOSITIONS GENERALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UX12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UX12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage industriel ou artisanal** : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 2) **Construction à usage de commerce** :
 - Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
 - Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.
- 3) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 4) **Construction à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement.

Article UX13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UX13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

UX13.2 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du ou des éléments de paysage identifiés. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou pas urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation immédiatement ou à moyen terme (1AU) ou à long terme (2AU), selon la proximité et la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) permettant de desservir les constructions à implanter dans la zone.

Zone

1AU

VOCATION DE LA ZONE

Les zones 1AU1, 1AUE et 1AUXc sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation :

- **les zones 1AU1 sont à vocation principale d'habitat et regroupent plusieurs secteurs : à Magnanac (1AU1A, 1AU1B, 1AU1C et 1AU1D) et au Terme (1AU1T) ;**
- **la zone 1AUE correspond à une zone dédiée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'accueil d'équipements scolaires ;**
- **la zone 1AUXc correspond à une zone destinée à l'accueil d'équipements commerciaux.**

Les zones 1AU2 sont ouvertes à l'urbanisation à moyen terme et sont conditionnées à une modification du PLU. Elles sont à vocation principale d'habitat et regroupent plusieurs secteurs : à Magnanac (1AU2A et 1AU2B), à Sayrac (1AU2S) et au Terme (1AU2T). Un sous-secteur 1AUXc0, au sein de la zone 1AUXc, est également conditionné à une modification du PLU.

Toutes les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation, au sens de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les constructions et installations autorisées doivent respecter les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour chaque zone.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation au sein des zones 1AUE, 1AUXc et 1AUXc0 ;
- 2) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 3) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 4) Les constructions à usage commercial, sauf dans les zones 1AU1c et 1AUXc,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ou parc résidentiel de loisirs ;
- 3) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.
 - 2) L'urbanisation de chaque zone 1AU est autorisée sous réserve de respecter les principes définis aux schémas des orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), de réaliser une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone à l'exception de la zone 1AUE, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers).
- Les zones 1AU2 et 1AUXc0 sont urbanisables sous réserve d'une modification du PLU.

3) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- au sein des secteurs 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S et 1AU2T, un minimum de 40% de logements locatifs, dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ;
- au sein des secteurs 1AU1D, 1AU2A et 1AU2B, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AU3.1-Accès

1AU3.1.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD630.

1AU3.1.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement établies pour chaque zone :

ZONE 1AU1A :

La desserte de la zone devra être assurée :

- au sud, par un accès unique depuis la RD29, sur le giratoire créé,
- au nord, par deux accès depuis le chemin « la Garrigue ».

ZONE 1AU1B :

La desserte de la zone devra être assurée :

- au nord, l'accès principal se fera par un accès unique depuis la RD29 sur le giratoire créé ; celui-ci devra par ailleurs constituer le même accès que celui desservant la zone 1AU1A ;
- au sud, un accès secondaire devra assurer la continuité viaire avec la voie interne au lotissement contigu, situé en zone UM.

ZONE 1AU1C :

La desserte de la zone se fera par un seul accès sécurisé depuis la voie communale « Chemin du Roussel ».

ZONE 1AU1D :

La desserte de la zone se fera exclusivement par un ou deux accès, qui devront être aménagés depuis l'avenue du Président Kennedy (RD29).

ZONES 1AU1T ET 1AU2T :

L'accès à chaque zone se fera par un seul accès depuis la RD71A.

ZONE 1AU2A :

La desserte de la zone se fera par un seul accès, aménagé en continuité avec la voie interne au lotissement contigu, situé en zone UM.

ZONE 1AU2B :

Depuis la RD630, l'accès à la zone se fera par un tourne-à-droite depuis l'accès existant ; celui-ci constituera le seul accès depuis la départementale, conformément à l'orientation d'aménagement qui prévoit, en outre, d'autres accès possible par le chemin de Saint Roch.

ZONES 1AUE ET 1AUXC :

La desserte de chaque zone se fera par un nouvel accès unique aménagé depuis la RD87.

ZONE 1AU2S :

La desserte de la zone se fera exclusivement par des accès aménagés depuis la route du Presbytère (RD71) et la route des Fallières (RD87).

1AU3.2-VOIRIE**1AU3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

1AU3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU1A

La voie principale doit avoir une emprise minimum de 14 mètres, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**1AU4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1AU4.2 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

1AU4.3 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1AU6.1 – DISPOSITIONS GENERALES****ZONES 1AU1A, 1AU1B ET 1AU2A:**

La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul obligatoire de 3 mètres.

ZONES 1AU1C, 1AU1D, 1AUE ET 1AUXC:

La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

ZONE 1AU2B:

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance minimale de recul d'au moins 10 mètres.

ZONES 1AU2S ET 1AU1T:

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 3 mètres et 6 mètres.

ZONE 1AU2T:

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 5 mètres et 20 mètres, sans que l'ensemble de la construction ne puisse être implantée à moins de 30 mètres de la RD630 ; la distance étant mesurée à l'aplomb de la façade arrière de la construction, au point le plus proche de la RD.

Dans toutes les zones, les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

1AU6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celles visées à l'article 1AU6-1 sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD71A, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD71, RD71B et RD 87, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD29, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1AU7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES****ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1T ET 1AU2A:**

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

ZONES 1AU1C, 1AU2S, 1AU2B, 1AUE ET 1AUXC:

Les constructions peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

ZONE 1AU1D:

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

ZONE 1AU2T:

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à chacune des limites.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 peuvent être admises lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale ; dans ce cas, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Au sein du sous-secteur 1AUXc0, l'emprise au sol est nulle (0% de la superficie du terrain d'assiette du projet).

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions**1AU10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU2S, 1AU1T, 1AU2T ET 1AU2A :**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

ZONES 1AU1C, 1AU1D ET 1AU2B :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 12 mètres au faitage.

Au sein de l'ensemble des zones, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

1AU11.1 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

1AU11.2 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,10 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

1AU11.3 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

1AU11.4 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

1AU11.5 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES

Les capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².
Les éoliennes sont interdites.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article 1AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AU12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AU12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AU 12.3- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créé au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1AU13.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1AU13.1.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il devra être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1AU13.2 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale. Elle pourra cependant être refusée si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

1AU13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement, des dispositions particulières s'imposent aux zones suivantes :

ZONE 1AU1A :

La voie de desserte principale de la zone devra être bordée d'un double alignement d'arbres à haute tige.

ZONE 1AU1B :

La limite ouest de la zone (assurant la transition avec la zone 2AU) doit être traitée sous forme de noue paysagère plantée.

ZONE 1AU1D :

La limite ouest de la zone (assurant la transition avec la zone UM) doit faire l'objet d'un traitement végétalisé d'une épaisseur minimum de 5 mètres.

ZONE 1AU2A :

La périphérie de la zone, située à l'interface de la RD630, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé alternant arbres de haute tige et arbustes, afin de créer un écran visuel et phonique. Au moins 1 arbre de haute tige devra être planté par tranche de 100 m² de surface libre.

ZONE 1AU2B :

A l'articulation de la zone agricole et en application de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, les limites de la zone 1AU2B devront recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 15 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de créer un écran visuel compact assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier.

ZONE 1AU2S :

Les espaces libres centraux créés au cœur de la zone (voir orientation d'aménagement) devront être pour partie plantés en accompagnement d'un traitement plus minéral.

ZONE 1AU2T :

- Le long de la RD630, un écran végétal devra être créé par des plantations d'arbres à haute tige.
- La voie de desserte principale de la zone devra être bordée d'un double alignement d'arbres à haute tige.
- Les arrières de parcelles devront être végétalisées sur l'ensemble des surfaces laissées libres.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé.

Zone

2AU

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Ses conditions d'urbanisation seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises dans la zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

3) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- un minimum de 54% de logements locatifs, dont un minimum de 27% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non règlementé.

Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non règlementé.

Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Article non règlementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non règlementé.

Article 2AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non règlementé.

Article 2AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non règlementé.

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Zone

A

VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre l'ensemble des secteurs dont la vocation agricole doit être pérenne au regard de l'intérêt de préserver une activité économique dynamique sur la commune.

Au sein de la zone A, un sous-secteur AH de taille et de capacité d'accueil limitées, est défini autour des constructions existantes dispersées au sein de l'espace agricole, afin d'autoriser uniquement la gestion de l'existant.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis aux prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 sont interdites.

La destruction des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement est interdite.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;

2) Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ;

3) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone et qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- La construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
- Une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation,
- La surface hors œuvre nette de la construction ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher,
- L'implantation d'une autre construction en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone, dès lors qu'au moins une limite extérieure de cette autre construction est implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la façade la plus proche de la construction principale.

4) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

AU SEIN DU SOUS-SECTEUR AH :

- 1) L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher au total ;
- 2) La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 30m² de surface de plancher ;
- 3) L'implantation d'une autre construction en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone, dès lors qu'au moins une limite extérieure de cette autre construction est implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la façade la plus proche de la construction principale.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Tout nouvel accès est interdit sur les routes départementales ; seuls les accès agricoles pourront être améliorés pour un même usage.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**A4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU). L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

A4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**A6.1 - RÈGLE GÉNÉRALE**

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

A6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

A l'inverse, une implantation différente sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD29, RD32 et RD22, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD87, RD87B, RD71, RD71A, RD71B, RD47, RD29^E, RD 87D, RD14B, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**A7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article A7.1 peuvent être admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions**A10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres mesurée au faitage du toit ou à l'acrotère.

Au sein du sous-secteur AH, la hauteur maximale des annexes en lien avec une construction à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres.

A10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article A10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

A11.1 – ÉLÉMENTS BÂTIS IDENTIFIÉS PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, la modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

A11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

A11.3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

A11.3.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

A11.3.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale. Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

A11.3.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein du sous-secteur AH, les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture : les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies de faible hauteur, constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

VOCATION DE LA ZONE

Zone
N

La zone N comprend huit sous-secteurs :

- le sous-secteur NE, qui recouvre les espaces naturels à plus forte valeur écologique (site Natura 2000 et les abords des cours d'eau) à protéger au regard de leur rôle de corridors écologiques ;
- le sous-secteur NS, qui recouvre les espaces naturels à protéger au regard de caractéristiques environnementales spécifiques (en particulier ZNIEFF) ou au regard d'un risque identifié (effondrement des coteaux) ;
- le sous-secteur NVA, qui correspond aux secteurs identifiés de vestiges archéologiques, au sein desquels toute autorisation d'urbanisme sera soumise aux prescriptions de l'archéologie préventive, conformément à l'article L.522-5 du code du patrimoine ;
- le sous-secteur NH, qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, faiblement construits et qui présentent des possibilités de densification mesurées, essentiellement par comblement de l'urbanisation existante ;
- le sous-secteur NH1, qui correspond aux constructions isolées au sein de l'espace naturel et pour lesquelles seule la gestion de l'existant est permise ;
- le sous-secteur NT destiné à un projet d'hébergement hôtelier et d'accueil touristique et de loisirs ;
- le sous-secteur NTC créé pour l'aménagement d'un camping à la ferme ;
- le sous-secteur NP destiné à la protection des sites des captages et de traitement de l'eau potable.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit :

- toute construction ou installation non autorisée sous conditions particulières à l'article N2,
- la destruction des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement ;
- les coupes et abattages d'arbres classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur NS, toute reconstruction après sinistre est également interdite.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages :

- DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les constructions à destination forestière ou agricole et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR Ns :

Seules sont autorisées les constructions légères et abris, dans la limite de 50m² de surface de plancher.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR Nh :

- Les constructions à usage d'habitation,
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 30 m² de surface de plancher ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;
- Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent ;
- Les constructions à usage commercial ou hôtelier en lien avec une activité agricole existante,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

- UNIQUEMENT DANS LES SOUS-SECTEURS Nh1 ET NTC :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 30m² de surface de plancher ;
- Les piscines, dès lors que celles-ci sont liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR Nva :

Il sera tenu compte des obligations législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine et de l'article 322-3-1 du code pénal, conformément aux prescriptions de la DRAC (voir annexe 6.0 du présent PLU).

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

Les constructions et installation suivantes sont autorisées dans la mesure où la surface de plancher totale cumulée des constructions au sein du sous-secteur ne dépasse pas 3500m², constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises :

- Le changement de destination des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux ;
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 50m² de surface de plancher ;
- Les piscines, dès lors que celles-ci sont liées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NTc :

L'aménagement d'un terrain de camping.

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NP:

Seules sont autorisées les constructions d'ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la production d'eau potable.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès existants pourront être améliorés pour un même usage.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**N4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

N4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU).

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

N4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**N6.1 – RÈGLE GÉNÉRALE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N**

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 6 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en en prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

A l'inverse, une implantation différente sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD29, RD32 et RD22, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD87, RD87B, RD71, RD71A, RD71B, RD47, RD 87D, RD14B, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - RÈGLE GÉNÉRALE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, EXCEPTÉ DANS LE SECTEUR NH

Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.

DANS LE SECTEUR NH

Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article N7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

L'implantation d'une annexe ou d'une piscine ne devra pas être implantée à une distance supérieure de 20 mètres mesurée entre la façade de la construction principale située le plus près de l'annexe ou du rebord extérieur de la piscine.

AU SEIN DES SOUS-SECTEURS NH, NT ET NTC

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute.

Article N9 : Emprise au sol

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, EXCEPTÉ DANS LES SECTEURS NH, NH1, NTC, NT ET NP

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

DANS LES SECTEURS NH, NH1, NT ET NTC

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **notamment en secteur NP.**

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**EN ZONE N**

Les constructions à destination forestière ou agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère.

AU SEIN DU SOUS-SECTEUR NH

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

AU SEIN DES SOUS-SECTEURS NS, NH1, NTC

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

AU SEIN DU SOUS-SECTEUR NT

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 9 mètres au faitage.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article N10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

N11.1 – ÉLÉMENTS BÂTIS IDENTIFIÉS PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2 du code de l'urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, la modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

N11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

N11.2.1 - FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

N11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein du sous-secteur Nh, les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture : les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies de faible hauteur, constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article N13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

2) **En secteur NH**, toute construction nouvelle doit comporter des espaces verts plantés dont la surface doit être au moins égale à 30% du terrain d'assiette du projet.

De plus, les limites séparatives devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

3) **En secteur NTc**, un minimum de 15% de la superficie de l'ensemble du terrain d'assiette du projet devra être réservé à la réalisation d'espaces verts plantés. De plus, les limites du terrain d'assiette du projet devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

LEXIQUE RÉGLEMENTAIRE



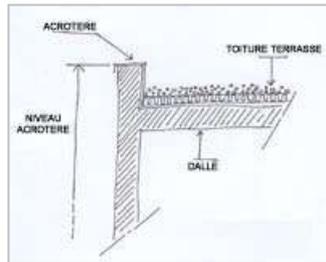
Définitions

ACCÈS

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMÉNAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (ou CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. **Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.**

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Désigne un mode de production architecturale spontanée, réalisé à partir des matériaux présents sur place (pierres souvent extraites des carrières locales ou récupérées dans les champs) et qui se développe dans un secteur géographique déterminé. L'architecture traditionnelle se caractérise généralement par la simplicité des techniques et moyens employés ; ses caractéristiques homogènes (en termes de volume et d'aspect notamment) favorisent une intégration harmonieuse de la (ou des) construction(s) au sein de la rue ou dans l'environnement, notamment sous l'angle paysager.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BÂTIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLÔTURE

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION À USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION À USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION À USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION À USAGE D'ENTREPÔT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION À USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(É)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

Eaux

Eaux Industrielles

Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Eaux Ménagères

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

Eaux Pluviales

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

Eaux Usées

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

Eaux Vannes

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Egout du Toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément d'intérêt architectural à protéger

Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L123.1.5/III-2 (ancien L123-1-5/7) du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

Élément d'intérêt paysager à protéger

Élément paysagé considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L123.1.5/III-2 (ancien L123-1-5/7) du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, complémentaire aux espaces boisés classés.

Emplacement réservé

Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise

Emprise au sol

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
 - les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
 - les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.
- Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Emprise d'une voie

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).

Emprise publique

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date d'approbation du PLU.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FACADE (D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAÏTAGE

Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).



FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMÉABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSÉE (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- **les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle)**, pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;

- **les installations classées soumises à enregistrement**, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;
- **les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude)**, pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SÉPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOGEMENT

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Il s'agit de logement locatif au sens de la loi SRU (définition de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) ainsi que les logements communaux non conventionnés.

MODÉNATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON

Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

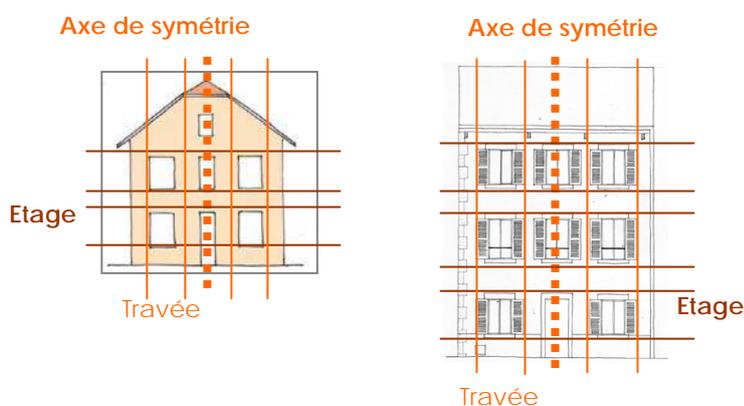
NOUE PAYSAGERE

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui absorbe les pics de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place. Les noues permettent de gérer et de traiter les eaux pluviales, tout en limitant la pollution des milieux et en améliorant la qualité de l'environnement urbain.



ORDONNANCEMENT

Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.



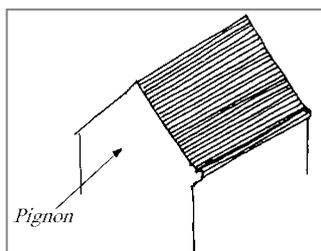
PIERRE APPAREILLEE

La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :
 - qualité et résistance des matériaux,
 - taille et assemblage réguliers,
 - faible épaisseur des joints.



PIGNON

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



PLEINE TERRE

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RÉNOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

SOL NATUREL

Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURÉLEVATION

La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.



TALUTAGE

Action de relever la terre en talus, notamment pour construire de manière surélevée.

TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE À PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (OU VOIRIE)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

