

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	12
ZONE UC.....	20
ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
ZONE AU.....	33
ZONE AU0.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	35
ZONE N	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
ZONE A	40

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Il comporte également :

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

1 - Les Zones Urbaines sont :

- la zone UA : Zone urbanisée correspondant au centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- la zone UB : Zone urbaine périphérique au centre ancien.
Cette zone comprend :
 - un sous-secteur UBcom correspondant au centre commercial du Barry où des commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés.
 - un sous-secteur UBe correspondant au pôle d'équipements et services
- la zone UC : Zone urbaine périphérique au centre ancien qui, pour des raisons techniques, n'est pas desservie par l'assainissement collectif et dans laquelle il sera autorisé une urbanisation avec un assainissement individuel en attendant la réalisation du réseau collectif d'assainissement ainsi qu'aux hameaux isolés.
- la zone UE : Zone urbaine destinée à l'activité économique.

Cette zone comprend un sous-secteur UEcom où des commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés.

2 - Les Zones à urbaniser sont:

- la zone AU0 : Zone à urbaniser, où l'urbanisation est fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour accueillir une urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

3 - Les Zones agricoles sont:

la zone A : Zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur Aa pour identifier l'aire autoroutière.

4 - Les Zones naturelles sont:

la zone N : Zone naturelle agricole et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un sous-secteur Nf destiné à l'accueil d'une halte fluviale.

ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES

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

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

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

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

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 8 – DEMOLITIONS

Par délibération en date du 17 décembre 2007, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R.421-27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 – CLOTURES

Par délibération en date du 17 décembre 2007, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

ARTICLE 10 – BRUITS

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

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

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

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

- Les habitations
- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

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

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente maximum.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

3 - Sont interdits :

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

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

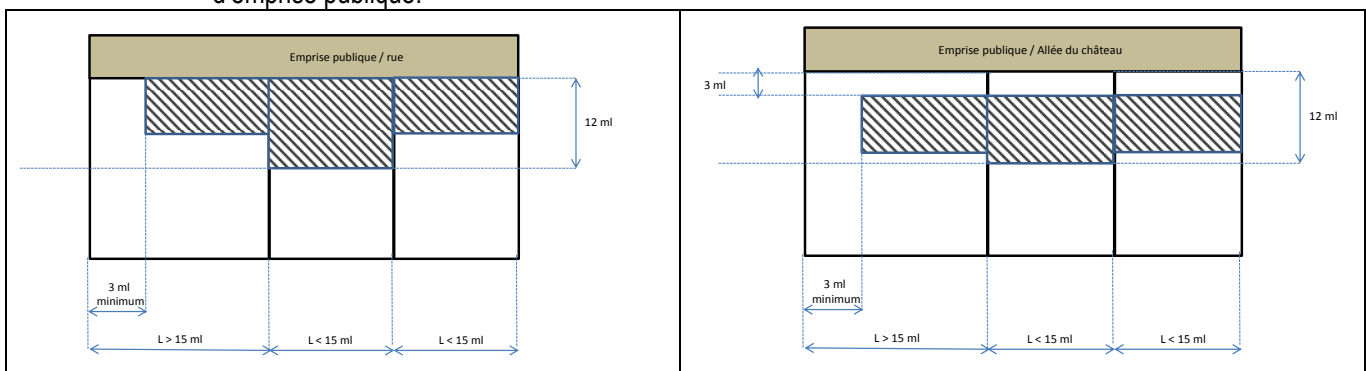
En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à 500m² de surface de plancher pour les opérations d'habitat, lesquelles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

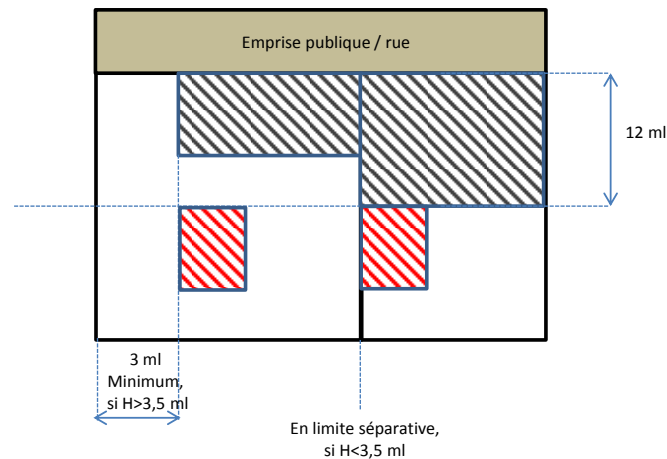
- Il n'est pas prescrit d'emprise au sol maximum. Celle-ci dépend des règles de prospect suivantes :
 - o Dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère, les constructions nouvelles seront implantées, pour tous les niveaux à l'alignement de l'emprise publique, d'une limite latérale à l'autre, sur les premiers 12 mètres de profondeur comptés depuis l'emprise publique, sauf Allée du château où les constructions nouvelles pourront être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.



Illustrations

Toutefois :

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



Illustrations

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

- Le faitage des toitures devra être parallèle aux voies.
- Le long des cours d'eau, un recul minimum de 10 m. sera demandé pour toutes implantations de construction à partir du haut de berge des cours d'eau, sauf pour l'installation de mobilier urbain et passerelle sur le cours d'eau.

2 – Hauteurs des constructions

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

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

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

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

Les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

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

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

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

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, portes et volets) seront issues de la palette du Sicoval jointe en annexes.

- Les toitures :

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

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde de type canal ou romane, de couleur rouge.
Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

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

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

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

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

Sont interdits :

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

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées pour au moins 30% des sujets abattus.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

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

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m²
 - 2 places minimum pour 40 à 100 m² de surface de plancher avec 2 places de stationnement minimum par logement
 - 3 places de stationnement minimum au-delà de 100 m² avec 2 places minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

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

Dans les opérations de logements collectifs, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les 2 roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. Cet espace représentera au moins 2% de la surface de plancher autorisée.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de plate-forme pour les voies à un seul sens de circulation.
- 6,5 mètres de plate-forme pour les voies à double sens de circulation.

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

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

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

1.2.2. Eaux pluviales :

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

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

1.3 - Electricité - Téléphone :

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

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE UB

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

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

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

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

Dans le secteur UB :

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

Dans le sous-secteur UBcom :

- Les équipements et constructions d'intérêt collectif et services publics
- Les ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente conformément au SCOT, et activités de service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique), avec des unités commerciales limitées à 300 m² de surfaces de vente.

Dans le sous-secteur UBe :

- Les équipements et constructions d'intérêt collectif et services publics
- Les habitations
- Les activités de services.

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

Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux

dispositions du PPRI.

- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulotte et mobiles home,
- Les carrières

Dans le secteur UB :

- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de vente maximum.
- Ce secteur est concerné par une OAP à laquelle est fait se reporter.

Dans le secteur UBcom :

- Les ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés dans les limites fixées par le SCOT service, à condition que les unités commerciales soient limitées à 300 m de surface de vente (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique).

Dans le secteur UBe :

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

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à 700 m² de surface de plancher autorisés, pour les opérations d'habitat, lesquelles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

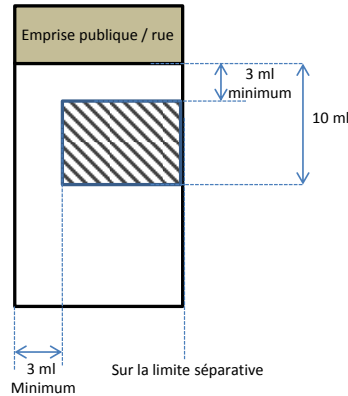
1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- 30% pour des terrains d'emprise foncière inférieure à 1000 m²
- 25% pour des terrains d'emprise foncière supérieure à 1001 m²
- 30% quel que soit la surface du terrain pour des constructions à destinations de commerces et activités de services ainsi que pour des équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

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

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



Illustration

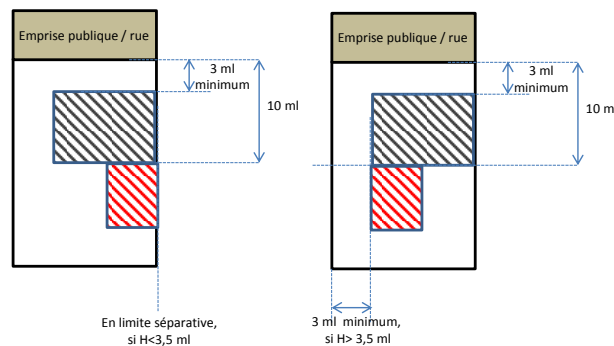
- Avec un recul de 6 mètres par rapport à la limite du cimetière et la limite d'emprise des routes départementales.
- Avec un recul minimum de 10 m. compté à partir du haut de berge des cours d'eau, sauf pour le ruisseau de Capestrou où le recul sera porté à 4 mètres.

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

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 6,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 10 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

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

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

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

Les enrochements de plus d'1,5 mètre de sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique foraine devra rester apparente.

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

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

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

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, portes et volets) seront issues de la palette du Sicoval jointe en annexes.

- Les toitures :

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

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde de type canal ou romane, de couleur rouge.

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

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 15 m²
- Les vérandas

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

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 3 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé d'une haie arbustive.

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

Sont interdits :

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

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

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

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

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m²
 - 2 places minimum pour 40 à 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement
 - 3 places de stationnement au-delà de 100 m² de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Pour les établissements scolaires : 4 places minimum par classes.

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

Dans les opérations de logements collectifs, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les 2 roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. Cet espace représentera au moins 2% de la surface de plancher autorisée.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de plate-forme pour les voies à un seul sens de circulation.
- 6,5 mètres de plate-forme pour les voies à double sens de circulation.

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

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

3 – Pistes cyclables :

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

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

1.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau

collectant ces eaux.

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

Nota : A partir de 100 m² de surface de plancher, toute nouvelle construction doit être raccordée à un dispositif individuel de rétention pour stocker une partie des eaux de pluie avant de les rejeter dans le milieu naturel ou le réseau public, soit 1 m³ pour 100 m² de surface de plancher.

1.3 - Electricité - Téléphone :

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

ZONE UC

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

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

- Les habitations
- Les équipements et constructions d'intérêt collectif et services publics
- Les commerces de 300 m² maximum de surface de vente et activités de service
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

Dans tous les secteurs :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les opérations à destination d'habitat, la densité sera limitée à 10 logements par hectare.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les roulottes et mobiles home,
- Les carrières

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- 30% pour des terrains d'emprise foncière inférieure à 1000 m²
- 25% pour des terrains d'emprise foncière comprise entre 1001 m² et 3000 m²
- 20% pour des terrains d'emprise foncière supérieure à 3001 m²
- 30% quel que soit la surface du terrain pour des constructions à destinations de commerces et activités de services ainsi que pour des équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

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

- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée des voies ouvertes à la circulation publique. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour les piscines (bord du bassin), saillis, pergolas et balcons.
- à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul pourra être porté à 2 mètres pour les piscines (bord du bassin).
- Avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la RD 38 et au chemin d'En Roque.
- Avec un recul minimum de 10 m. compté à partir du haut de berge des cours d'eau.

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

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 6,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 10 mètres de profondeur, comptée depuis l'emprise publique, lorsque la construction est en limite séparative, sa hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 mètres. Dans le cas contraire, la construction devra s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

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

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

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

Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.

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

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

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

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

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

La couleur des menuiseries (fenêtres, portes et volets) sera issue de la palette du Sicoval jointe en annexes.

- Les toitures :

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

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde de type canal ou romane, de couleur rouge.

Les toitures plates et les toitures de pentes inférieures à 30% sont autorisées pour de petites surfaces :

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 15 m²
- Les vérandas

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

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 mètre afin d'avoir une continuité sur rue surmonté ou pas d'un dispositif à clair voie. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur pourra atteindre 2,00 sur une longueur maximale de 3 mètres.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé d'une haie arbustive.

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

Sont interdits :

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

2) En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètre.

Les clôtures grillagées seront de couleur sombre.

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

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

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 40 m².
 - 2 places minimum pour 40 à 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement
 - 3 places de stationnement au-delà de 100 m² de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place minimum de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.

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

Dans les opérations de logements collectifs, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les 2 roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de plate-forme pour les voies à un seul sens de circulation.
- 6,5 mètres de plate-forme pour les voies à double sens de circulation.

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

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

3 – Pistes cyclables :

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

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

1.2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Nota : A partir de 100 m² de surface de plancher, toute nouvelle construction doit être raccordée à un dispositif individuel de rétention pour stocker une partie des eaux de pluie avant de les rejeter dans le milieu naturel ou le réseau public, soit 1 m³ pour 100 m² de surface de plancher.

1.3 - Electricité - Téléphone :

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

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE UE

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

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

Dans le secteur UE

- Les équipements et constructions d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et ensembles commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente, sauf les commerces de détail alimentaire et le commerce de gros alimentaire qui sont interdits.
- Les campings caravanning, habitations légères de loisirs, camping-car, mobiles home, roulottes.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- Les habitations
- Les exploitations agricoles et forestières.

Dans le sous-secteur UEcom :

- Les équipements et constructions d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente conformément au SCOT, et activités de service (se reporter au rapport de présentation : Incidence sur le développement économique). L'ensemble du secteur accueillera un maximum de 15543 m² de surface commerciale au regard du SCOT GAT en vigueur.
- Les habitations
- Les activités de services.
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

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

Dans tous les secteurs :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - o Que le logement assure le gardiennage et la surveillance de l'établissement, dans la limite de 120 m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité économique
 - o Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier.
 - o Qu'il s'agisse de mobiles home, roulottes, habitations légères de loisirs installées dans un terrain de

camping.

- Les extensions des habitations existantes.
- Les annexes des habitations existantes.
- Les extensions des établissements à usages d'activités ou dépôts existants à condition de ne pas générer ou augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.
- Le changement de destination ne sera autorisé que pour de l'activité économique.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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

1 – Implantation des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

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

- Avec:
 - o Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique dans le sous-secteur UEcom.
 - o Un recul minimum de 12 mètres par rapport à la RD813 et 5 mètres minimum des autres voies dans le secteur UE.
- Un recul minimum de 20 mètres par rapport au domaine fluvial du canal du midi, sauf pour les bâtiments dont l'activité est liée au canal du midi pour lesquels le recul minimum sera porté à 6 mètres.
- En limite séparative, ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les postes de transformation ou lignes électriques, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les locaux poubelles.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Généralités :

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

1 - Adaptation au terrain :

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur d'un seul tenant sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur d'un seul tenant.
Les constructions sur pilotis apparents d'une hauteur supérieure à 1,00 mètre sont interdites.

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 1 et 30%.

Les dispositions de production d'énergies renouvelables en toiture devront faire partie intégrante de la composition architecturale.

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

3 – Les enseignes :

Elles sont intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère. Elles pourront aussi être apposées sur un muret ou un totem situé à proximité de l'entrée de la parcelle.

4 – Les aires de stationnement et de stockage :

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

Toute demande d'autorisation de construire devra présenter les aménagements envisagés et leur intégration dans le contexte paysager du secteur.

5 - Les clôtures :

Les clôtures sont constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et doublées de haies arbustives d'essences locales ou d'un aménagement paysager sur une bande de 3 mètres minimum de la largeur.

La hauteur de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

De part et d'autre des entrées aux parcelles, il est autorisé la construction de murets maçonnés pour supporter les portails, la signalétique d'entreprise, sur une longueur maximum de 7 mètres.

Pour des raisons de sécurité, les équipements de superstructures tels que transformateurs électriques, détenteurs, gaz, station de relèvement,... pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle énoncée ci-dessus.

Sont interdits :

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

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

- L'autorisation de construire est subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non aménagées et non bâties doivent être aménagées en espaces verts.
- Les voies doivent être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre minimum pour 30 mètres linéaire de voie.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de parking.
- Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher
 - 2 places minimum pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement
 - 3 places minimum au-delà de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et équipements collectifs : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place minimum pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement minimum par poste de travail.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre.
- Pour les campings, le stationnement des véhicules sera réalisé sur l'emplacement et un parking visiteur sera réalisé en fonction des besoins du camping.

Un espace de stationnement 2 roues est obligatoire. Il sera dimensionné en fonction des besoins de l'activité, à raison de 2 emplacements 2 roues minimum par activités autorisées.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres de plate-forme et 6,00 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

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

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

1.2 – Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

1.3 - Assainissement :

1.3.1. Eaux usées :

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

1.3.2. Eaux pluviales :

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

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

1.4 - Electricité - Téléphone :

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

ZONE AU0

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Néant.

ARTICLE AU0 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature

ARTICLE AU0 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU0 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Néant.

ARTICLE AU0 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 7 – STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU0 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

ARTICLE AU0 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.
- 1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Toutes les constructions non mentionnées ci-dessous sont interdites.

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

Dans la zone N :

- Les équipements et constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans la zone Nf :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation du canal du midi et à une halte fluviale.
- Les aires de stationnement et leurs équipements annexes ainsi que les voies desservants des équipements, installations et constructions.
- Les équipements de loisirs.
- Les travaux de dragage, d'endiguement de déblais et de remblais liés à un équipement fluvial.
- Les pontons et passerelles.
- Les constructions flottantes.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Il n'est pas fixé de règles particulières, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet au regard de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, sauf le long des cours d'eau où, un recul minimum de 10 m. sera imposé de part et d'autre du cours d'eau compté à partir du haut de berge.

2 – Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée au droit de la construction, en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

1 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les enrochements sont limités à 1,50 m. de hauteur.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

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

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

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

Les couleurs des menuiseries (fenêtres, portes et volets) seront issues de la palette du Sicoval jointe en annexe.

- Les toitures :

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

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde de type canal ou romane, de couleur rouge.

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

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 15 m²
- Les vérandas

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

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

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

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

2- Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé d'une haie arbustive.

Sont interdits :

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

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

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

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

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

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

1.2.2. Eaux pluviales :

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

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

1.3 - Electricité - Téléphone :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal du 17/12/2007.

1.2. Les démolitions sont soumises à autorisation selon les dispositions de la délibération du conseil municipal du 17/12/2007.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

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

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

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

Dans le secteur A :

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricoles et forestière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les commerces et activités de services à condition que l'activité hébergée s'inscrive dans le prolongement de l'activité de production agricole. Le bâtiment de vente seront autorisés sous réserve de commercialiser des biens issus de la production primaire brute ou transformée de l'exploitation et de ne pas créer de surface de plancher supérieure à 20 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique à condition que :
 - o Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,
 - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - des activités de bureaux,
 - de la restauration,
 - de l'hébergement hôtelier et touristique,
 - de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
 - o Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
 - o Que la surface de plancher aménageable totale (existant+extension) n'excèdent pas 200 m².

- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition que la surface de plancher maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre dans leur volume initial.
- Les aires de stationnement et équipements annexes,
- L'installation de mobilier urbain,
- Les équipements de gestion pluviale.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Dans le sous-secteur Aa :

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

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

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions :

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Avec un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'emprise publique de l'autoroute, sauf dans le sous-secteur Aa et pour les constructions et ouvrages liés à l'exploitation de l'autoroute où il n'est pas fixé de règles particulières, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet au regard de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique des autres voies.
- Avec un recul minimum de 20 mètres minimum de l'emprise publique du domaine fluvial.
- Avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Avec un recul minimum de 10 m. compté à partir du haut de berge des cours d'eau.

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

2 – Hauteurs des constructions

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

- 4 mètres pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, et les autres bâtiments à destination de commerces et activités de services.
- 8 mètres pour les exploitations agricoles et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, lignes électriques, etc.) et constructions à usage d'équipements collectifs
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes,...
- aux installations de type silos et autres éléments techniques liés aux installations agricoles.

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

1 - Adaptation au terrain :

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

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

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

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

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

2 -Principe général de construction :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

La pierre ou la brique devra rester apparente.

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

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

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement, sauf dans le cas d'ouvertures existantes.

- Les toitures :

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

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge. Pour les bâtiments à destination agricole d'autres couvertures pourront être autorisées à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

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

- 20% maximum de la surface totale de la toiture principale.
- Les abris de jardins de moins de 15 m²
- Les vérandas

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

- Les accessoires :

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

Les coffrets « électrique » et « gaz » devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

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

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

- Les clôtures :

1) Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

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

Sont interdits :

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage doivent être masquées par un écran végétalisé.
- Dans une autorisation de construire doit comprendre au moins 30% de surface végétalisée ou engazonné et doit compter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces plantés.
- Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% dans la limite des obligations définies ci-dessus.
- Les aires de stationnement végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.
- Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être engazonnés et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont à conserver et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

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

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

2 - Voiries nouvelles :

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

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1.1 - Eau :

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

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

Toutefois, des constructions à usage de stockage ou d'activité agricole qui ne nécessitent pas une alimentation en eau potable pourront être autorisées.

1.2 - Assainissement :

1.2.1. Eaux usées :

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

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

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

1.2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

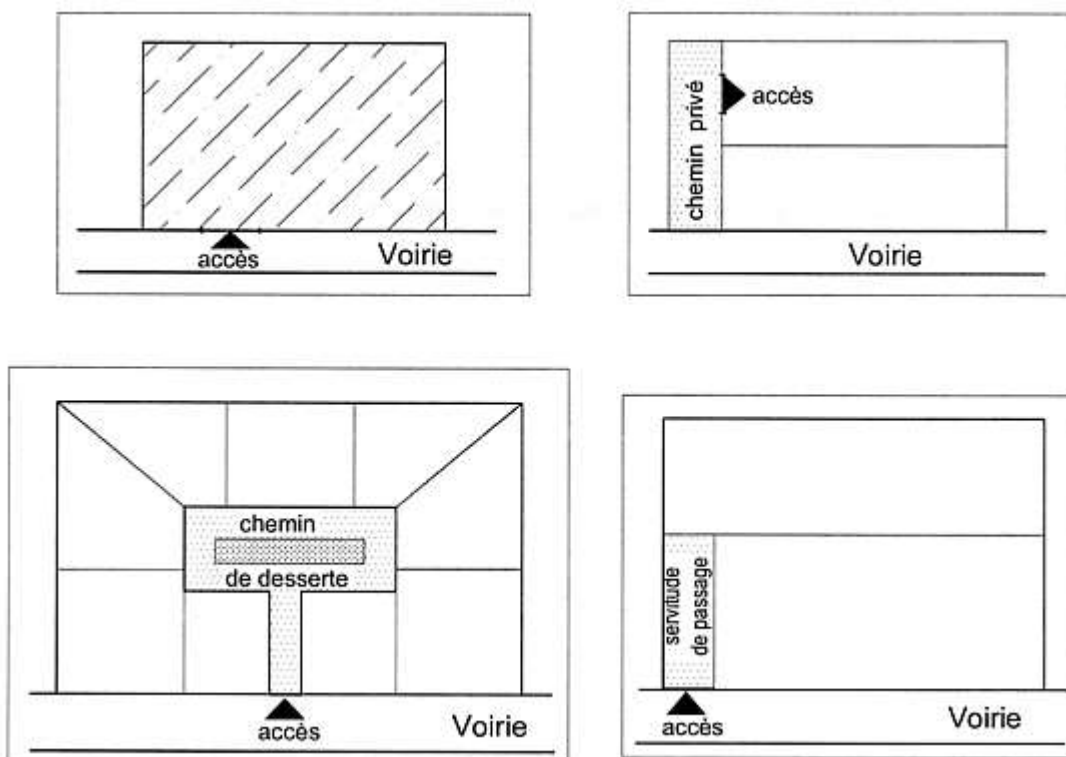
1.3 - Electricité - Téléphone :

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

LEXIQUE

ACCES

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



ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house...).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;

- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

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

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

CHEMINEMENT DOUX

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

DEBORD DE TOITURE

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des Coefficients d'Emprise au Sol ou des règles de prospect.

C'est ainsi que les articles 9 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.

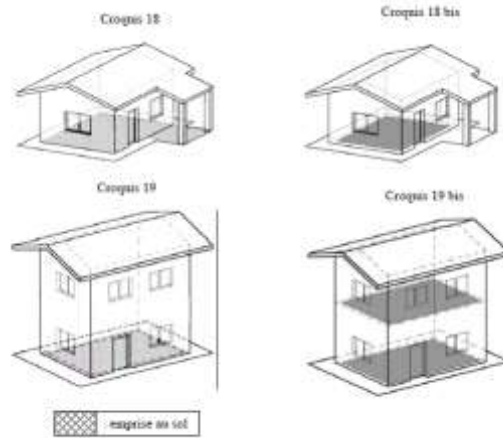
L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18).

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).

En revanche, au titre de ce règlement, les rampes extérieures, les bassins et piscines non couvertes et bassins de rétention ne constituent d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.



EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

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

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

EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur ou à l'horizontal.

HAIE VEGETALE A MELANGE

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

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



LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière** contiguë.

MARGE DE REULEMENT

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE PUBLIQUE

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

- CHAUSSEE

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

- PLATEFORME

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

- EMPRISE D'UNE VOIE

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