

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

TARASCON-SUR-ARIEGE

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement

18 rue Jeanne d'Arc 81 200 MAZAMET TEL : 06-45-80-79-70
E-Mail: Adret-Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
HUITIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.1

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

Approuvé par le Conseil Communautaire le 27 novembre 2025

SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	7
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	7
T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	20
ZONE UC	35
ZONE UF	45
ZONE UL	53
ZONE AUM	59
ZONE AUF	66
ZONE AUo	75
ZONE A	76
ZONE N	85

T I T R E - I - D I S P O S I T I O N S

G E N E R A L E S

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TARASCON-SUR-ARIEGE.

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

Article R. 111 - 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111 - 15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111 - 21

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

2) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AUF/AUM/AUo par délibération municipale en date du 10 avril 1989.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux)
- des terrains classés comme espaces boisés surfaciques à conserver, ou à protéger ou à créer (tramage à gros carreaux)

- des terrains classés comme espaces boisés linéaires à conserver, ou à protéger ou à créer (gros ronds en alignement)
- des terrains classés comme espaces boisés ponctuels à conserver, ou à protéger ou à créer (étoiles)
- des éléments du paysage classés au titre du code de l'urbanisme : sites naturels inscrits ou classés (tramage à traits verticaux), habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts ou semi ouverts (trame grisée), haies et alignements structurants (petits ronds en alignement), chemins de promenade (petits losanges en alignement), bâti pavillonnaire des années 1930 hors cités Saint Roch et Layroule (étoiles cerclées)
- la zonation des espaces intermédiaires des tissus urbains récents dans lesquels les commerces sont autorisés (tramage de traits horizontaux discontinus disposés en quinconce).

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au tissu urbain ancien ; 3 secteurs ont été créés : le secteur UAcc constituant la partie du centre historique de Tarascon correspondant à la centralité commerciale ; le secteur UAa correspondant au village historique de Banat, avec des hauteurs de bâti relativement modestes (pas plus de R+2) ; le reste de la zone UA, présent dans la Ville de Tarascon, avec des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à 3 étages en plus du rez-de-chaussée,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent desservi par le réseau d'assainissement collectif, ou qui le sera à terme. La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; 9 secteurs ont été créés : le secteur UBa, dense et constitué majoritairement d'immeubles collectifs ; les secteurs UBb et UBb1, mixtes regroupant maisons d'habitations et activités artisanales, commerciales et de services (le secteur UBb1, situé dans le quartier des Arrigols, se différenciant du secteur UBb par une réglementation spécifique) ; le secteur UBp, correspondant aux cités de Saint Roch et de Layroule édifiées dans les années 1930 ; le secteur UBcc constituant la partie de la zone UB correspondant à la centralité commerciale ; les secteurs UBei, UBbei, UBbei1, UBpei, correspondant aux secteurs de la zone UB constituant des espaces intermédiaires ; le reste de la zone UB, correspondant à un habitat résidentiel essentiellement pavillonnaire et plus récent,
- la zone UC, correspondant au tissu urbain récent non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- la zone UF, correspondant à la zone d'activités artisanales et industrielles ; la zone UF est pourvue du secteur UFa qui prend en compte la proximité d'habitat pavillonnaire
- la zone UL, correspondant au Parc de la Préhistoire,

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAa, UAcc, UB, UBa, UBb, UBb1, UBcc, UBp, UBei, UBbei, UBbei1, UBpei, UC, UF, UFa, UL et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; 3 secteurs ont été créés : le secteur AUF, correspondant aux activités artisanales et industrielles, le secteur AUFc, correspondant aux activités commerciales, et le secteur AUFc1, correspondant aux activités commerciales de type hôtelier,
- la zone AUM est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- la zone AUo, zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ; c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU

repérées au plan par leurs indices respectifs AUF, AUFc, AUFc1, AUo et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune ; 6 secteurs ont été définis : le secteur Atvb, correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité, le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors biologiques, le secteur Ac correspondant au château Lacombe et ses abords, les secteurs Ah et At, correspondant respectivement au bâti isolé récent (Ah) et traditionnel (At) sans lien avec l'activité agricole mais implantés dans le terroir agricole, et le secteur A correspondant au reste du terroir agricole

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Ac, Ah, At, Atvb, Atvb1 et délimitée par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Nar correspondant aux sites archéologiques localisés hors zones bâties,
- le secteur Nh correspondant au bâti pavillonnaire isolé dans le milieu naturel,
- le secteur Nt correspondant aux maisons traditionnelles isolées dans le milieu naturel et présentant un certain intérêt architectural,
- le secteur Nj correspondant aux îlots de jardins potagers familiaux d'intérêt patrimonial,
- le secteur Njtvb correspondant aux îlots de jardins potagers familiaux d'intérêt patrimonial inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- le secteur Ntvb correspondant aux milieux naturels inclus dans les réservoirs de biodiversité,

- le secteur NI correspondant au camping municipal du Pré Lombard ainsi qu'à l'espace de loisirs de Caujolle et à proximité du cimetière de Tarascon,
 - le secteur N, correspondant au reste du milieu naturel de la commune
- repérée au plan par leurs indices respectifs N, Nar, Nh, Nt, Nj, Njtvb, Ntvb, NI et délimitée par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'aménagement d'infrastructure et l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques
- ▶ des services publics

peut être autorisé 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 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111.3).

T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S

A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S

Z O N E S

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien du village ; le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est à vocation résidentielle. 3 secteurs ont été créés : le secteur UAcc constituant la partie du centre historique de Tarascon correspondant à la centralité commerciale ; le secteur UAa correspondant au village historique de Banat, avec des hauteurs de bâti relativement modestes (pas plus de R+2) ; le reste de la zone UA, présent dans la Ville de Tarascon, avec des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à 3 étages en plus du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- La création de bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- la réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de 5 ans,
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
- Dans le secteur UAa et le reste de la zone UA : la création d'artisanat et de commerce est interdite.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

2- Dans le secteur UAcc, les entreprises artisanales et de commerce de détail (y compris les extensions) liées à l'activité normale de la cité, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

- qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

3- Dans le reste de la zone UA, les extensions des entreprises artisanales et de commerce de détail liées à l'activité normale de la cité sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances et dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale (une seule extension est permise à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères ; ils ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres.

2 - voirie :

✓ Principe général : Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

✓ Voies nouvelles : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe. Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en oeuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet vers le réseau public nécessite une autorisation de la commune.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1- cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée.

2- cas particuliers :

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsque la construction projetée est en continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

Les piscines devront être implantées à 2m minimum des limites d'emprise des voies.

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

Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

♦ implantation par rapport aux limites latérales:

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- de la construction de vérandas, porches, auvents, annexes à l'habitat
- d'un projet de construction faisant partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlots

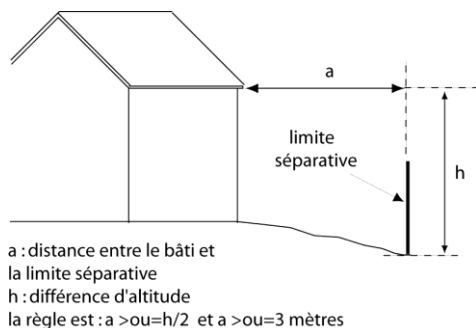
Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres,
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci,
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

♦ implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle :



Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

♦ Cas particuliers : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

♦ Secteur UA : La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 12 m à l'égout du toit

♦ Secteur UAa : La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 9 m à l'égout du toit

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, ainsi que dans les sites naturels classés ou inscrits, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction : la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

♦ Dispositions particulières : Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles :

✓ constructions existantes :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf pour les annexes non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en zinc. Le PVC est interdit.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

Pour les bâtis des années 1930 identifiés en tant qu'éléments du patrimoine à protéger au titre du code de l'urbanisme, tous les éléments architectoniques entrant dans la composition des façades et d'origine de la construction (généralement dans les années 1930 : soubassements en pierre, bandeaux, chaînage d'angles, balcons, imitation de colombages, chiens assis...) doivent être maintenus, restaurés et mis en valeur ; les extensions des constructions, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent intégrer ces éléments de modénature.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

✓ Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

✓ Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne saura excéder 1,80 m de haut.

La hauteur maximale des murs bahut permettant d'assurer la jonction entre 2 bâtiments sur rue est de 2.50m. Ailleurs, la hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,60 m de haut ; il sera de préférence constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

✓ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- En façade : les capteurs solaires sont interdits
- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

✓ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est imposé une place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

◆ Véhicules à 2 roues Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place dans les cas suivants à raison de :

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

NEANT

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain plus ou moins récent, desservi par le réseau collectif d'assainissement, ou qui le sera à terme. La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. 9 secteurs ont été créés : le secteur UBa, dense et constitué majoritairement d'immeubles collectifs ; les secteurs UBb et UBb1, mixtes regroupant maisons d'habitations et activités artisanales, commerciales et de services (le secteur UBb1, situé dans le quartier des Arrigols, se différenciant du secteur UBb par une réglementation spécifique) ; le secteur UBp, correspondant aux cités de Saint Roch et de Layroule édifiées dans les années 1930 ; le secteur UBcc constituant la partie de la zone UB correspondant à la centralité commerciale ; les secteurs UBei, UBbei1, UBbei, UBpei, correspondant aux secteurs de la zone UB constituant des espaces intermédiaires ; le reste de la zone UB, correspondant à un habitat résidentiel essentiellement pavillonnaire et plus récent.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
 - La création de bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
 - Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
 - Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les antennes de téléphonie mobile,
 - En dehors du secteur UBb, les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros,
 - Dans le secteur UBcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
 - Dans le reste de la zone UB (et donc en dehors des secteurs UBb1, UBcc, UBei, UBpei, UBbei, UBbei1) : la création d'artisanat et de commerce est interdite

- ◆ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

◆ Dans les secteurs UBcc, UBei, UBbei, UBbei1, UBpei, les entreprises artisanales et de commerce de détail (y compris les extensions) liées à l'activité normale de la cité, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des secteurs sus-nommés,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

◆ Dans les secteurs UBb, UBb1, et UBbei, UBbei1, la constructibilité est subordonnée au respect du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU)

◆ Dans le reste de la zone UB, les extensions des entreprises artisanales et de commerce de détail liées à l'activité normale de la cité sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances et dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale (une seule extension est permise à la date d'approbation du PLU).

◆ Dans les secteurs UBb1, UBbei1 : Conformément à l'article L111.18.1 du code de l'urbanisme, les constructions créant plus de 1000 m² d'emprise au sol, soumises à autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L.752-1 du code de commerce, les nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent :

- × soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- × soit un système de végétalisation,
- × soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les obligations résultant de l'article L111.18.1 devront être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées

- ◆ Dans le secteur UBbei1, la surface de vente maximale doit être inférieure à 1000m²
- ◆ En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur UBbei1, les accès devront être conformes à l'OAP pour une largeur minimale de 6m

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront faire l'objet d'une autorisation auprès des services municipaux, et garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

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

2 - voirie nouvelle :

- ◆ Secteur UBbei1 : Non réglementé

- ◆ Autres secteurs :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

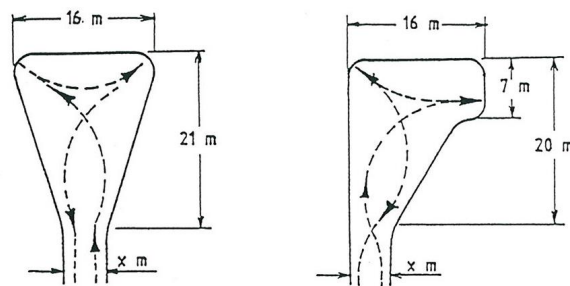
La largeur d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant plus de 10 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 10 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 20 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sur chaque unité foncière, il est préconisé de stocker une partie ou la totalité des eaux pluviales pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...), selon un ratio de l'ordre de 10 litres/m² de surface de plancher. Dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé dans les espaces collectifs un stockage de l'ordre de 20 litres/m² de surface de plancher attribué par le lotissement.

Dans le secteur UBbei1, dans le cas où un bassin de rétention s'avèrerait nécessaire, il devra obligatoirement être paysagé (pentes, douces, ...).

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 - Voies communales ou départementales

1.1 - Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites d'emprise de la voie. Les limites d'emprise de la voie incluent la voie ainsi que les dépendances ; les limites d'emprise sont déterminées par l'alignement.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot à l'exception du secteur UBb1.

2 - Autres voies existantes ou projetées

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits. Dans le secteur UBb1, aucune

règle n'est imposée. Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot à l'exception du secteur UBb1.

3 - Cas particuliers

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

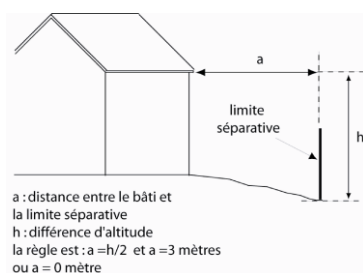
- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ pour respecter l'alignement des constructions voisines
- ✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

◆ Secteurs UB, UBb1, UBcc, UBei, UBp, UBpei :

Les constructions doivent être édifiées :



- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot, à l'exception du secteur UBb1.

◆ Secteurs UBa, UBb, UBbei, UBbei1 :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Cas particuliers :

- ✓ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

◆ Secteurs UB, UBb1, UBcc, UBei, UBp, UBpei, UBbei1:

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

◆ Secteurs UBa, UBb, UBbei:

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point du bâtiment voisin qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Cas particuliers :

L'implantation d'annexes à l'habitation, de piscines, ainsi que l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne sont pas réglementés.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

◆ Secteur UBbei1 :

L'emprise au sol est fixée à 0.40

◆ Secteur UBb:

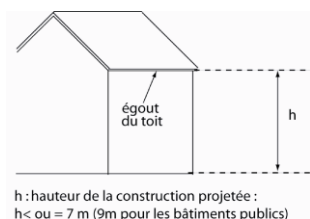
L'emprise au sol est fixée à 0.60

◆ Autres secteurs:

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Secteurs UB, UBcc, UBei, UBbei1 :



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Toutefois, cette hauteur est portée à 9m pour les bâtiments publics.

◆ Secteurs UBp, UBpei : En cas de restauration, la hauteur du bâti ne devra pas dépasser la hauteur du bâti d'origine. La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur du bâti d'origine le plus proche.

♦ Secteur UBa : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 10,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Toutefois, cette hauteur est portée à 12m pour les bâtiments publics.

♦ Secteurs UBb, UBb1, UBbei : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 11,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

♦ Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

1 - Toitures :

✓ Secteur UBp:

- Les aménagements, extensions, restaurations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture et les mêmes matériaux de couverture.
- Les constructions nouvelles à maison d'habitation devront respecter la valeur de pente des constructions existantes environnantes du secteur UBp, ainsi que le même débord de toiture et les mêmes matériaux de couverture
- Les toits terrasses sont interdits.

✓ Secteur UB :

- Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%

- Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation et les annexes, soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

✓ Secteur UBbei1 : Sont autorisés :

- les couvertures en tuiles de terre cuite organisées en petits modules ; dans ce cas, la composition architecturale devra être élaborée sur le terrain par une succession de petits volumes ; la toiture sera alors à 2 pans dotés d'une pente comprise entre 30 et 35%,
- les couvertures en zinc avec possibilité de débord de toiture, bac acier, béton, toiture végétalisée, organisées en section plate ou de faible pente masquées par un acrotère ; dans ce cas, un volume unique de forme simple parallélépipédique sera autorisé sous réserve d'un travail fin et soigné de parement de l'ensemble des façades avec des matériaux de qualité ; une pente minimale de 2 à 3% est exigée pour les toitures terrasses afin de prendre en compte les risques sanitaires liés au moustique tigre
- Il est recommandé de prévoir et d'associer des toitures végétalisées dans le projet architectural.

✓ Secteurs UBa, UBb, UBb1 : Les toits terrasses sont autorisés.

2 – Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Dans le secteur UBp, ainsi que pour les bâtis des années 1930 identifiés comme éléments du patrimoine à protéger au titre du code de l'urbanisme, tous les éléments architectoniques entrant dans la composition des façades et d'origine de la construction (généralement dans les années 1930 : soubassements en pierre, bandeaux, chaînage d'angles, balcons, imitation de colombages, chiens assis...) doivent être maintenus, restaurés et mis en valeur ; les extensions des constructions, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent intégrer ces éléments de modénature.

Dans le secteur UBbei1, chaque façade devra être traitée qualitativement de façon cohérente, en ayant recours à une variété de parements qualitatifs (bois, etc...) ; les bardages métalliques nervurés industriels, ainsi que l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

3 – Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : dans tout secteur à l'exception du secteur UBbei1, les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits pour tout secteur à l'exception du secteur UBbei1

- ✓ Dans le secteur UBbei1, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade et couverture du bâtiment principal. Ils doivent être disposés au sol avec un traitement paysager adapté ou sous forme d'ombrières limitées en nombre

- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

4 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

5 - clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans le secteur UBbei1, conformément à l'OAP, il est exigé une clôture en limite séparative avec le domaine ferroviaire.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

6 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

7 - Enseignes : Dans le secteur UBbei1, ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment, être intégré à ce dernier, et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

→ Il est exigé 2 places de stationnement par logement

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente, sauf dans le secteur UBb1, où il est imposé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente

→ par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

Dans les lotissements, les places de stationnement pourront être mutualisées.

Dans le secteur UBb1, les obligations en matière de places de stationnement telles que définies ci-dessus pourront être réduites dans le cadre d'un stationnement mutualisé justifié

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

→ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes

✓ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

✓ Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Dans le secteur UBb1 :

- × Il n'est pas imposé de pourcentage minimal d'espace vert dans l'unité foncière

- × En l'absence d'ombrières, les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Dans le secteur UBbei1, la part des espaces verts devra représenter 30% au moins de l'unité foncière ; cette part pourrait être réduite à 20% dans le cas où le projet inclurait la mise en œuvre d'ombrières. Un soin particulier devra être porté dans le traitement paysager des espaces verts, et dans le traitement des sols dans un souci de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols

En l'absence d'ombrières, il est exigé un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- Dans les autres secteurs :

- × Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 20% au moins de l'unité foncière.
- × Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un ou plusieurs espaces verts à raison de 45 m² par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m². Ces espaces verts pourront être de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain plus ou moins récent, non desservi par le réseau collectif d'assainissement, et qu'il n'est pas prévu d'assainir à échéance raisonnable. La zone UC est à vocation résidentielle.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- La création d'artisanat et de commerces de détail,
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les antennes de téléphonie mobile.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

♦ Les extensions des entreprises artisanales et de commerce de détail liées à l'activité normale de la cité sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances et dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale (une seule extension est permise à la date d'approbation du PLU).

♦ En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront faire l'objet d'une autorisation auprès des services municipaux, et garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

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

2 - voirie nouvelle :

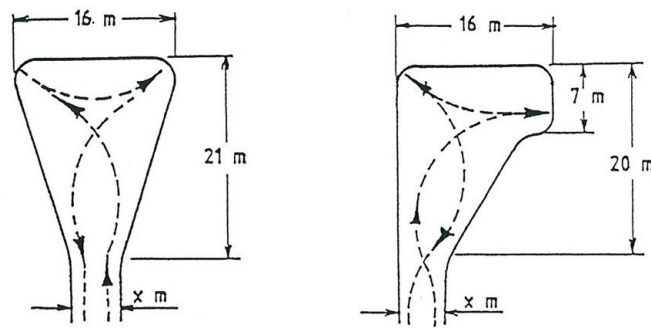
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant plus de 10 lots

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1.1 - Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites d'emprise de la voie. Les limites d'emprise de la voie incluent la voie ainsi que les dépendances ; les limites d'emprise sont déterminées par l'alignement.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

2 - Autres voies existantes ou projetées

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits. Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot.

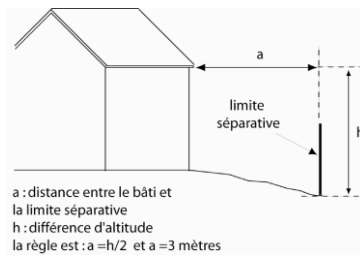
3 - Cas particuliers

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ pour respecter l'alignement des constructions voisines
- ✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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



♦ Cas général :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

♦ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

♦ piscines :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

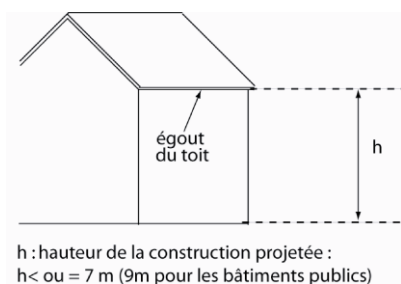
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3 mètres minimum

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Remarques :

- La hauteur maximale autorisée des bâtiments publics est à 9,0 mètres en tout point de l'égout du toit.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

1 - Talutage des constructions par rapport à la parcelle :

→ Le talutage des constructions doit être :

- soit limité à 0,80 mètre ; l'emploi de gros blocs rocheux est interdit,
- soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle

2 – Toitures :

Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation et les annexes, soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes du quartier concerné.

3 – Façades :

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4 – Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : dans tout secteur à l'exception du secteur UBbei1, les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

5 – Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

6 – Clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une

implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement
- Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,
- par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NÉANT

2 - Espaces libres, plantations, espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 30% au moins de l'unité foncière.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. Elle est destinée à recevoir des établissements artisanaux et industriels. Il est créé un secteur UFa qui prend en compte la proximité d'habitat pavillonnaire.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux autorisés dans l'article UF2
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

2 - Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Cas général : Sont autorisées sous condition :

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés, et qu'il soit intégré au bâti principal de l'activité, et limité à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher,

- les établissements industriels ou artisanaux... à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

2 - En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 m. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public

Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

♦ Cas général : Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

♦ Secteur UFa : Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres :

♦ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,60

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit.

Remarques :

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les toitures devront être soit en en toit terrasse, soit en toiture monopente, soit en toiture à 2 pentes ; dans ces 2 derniers cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.
- clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m, à l'exception des activités bruyantes et des activités nécessitant des principes de sécurité spécifiques, pour lesquelles un mur bahut de 1.80m de hauteur maximum pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans la zone inondable, la clôture devra être transparente hydrauliquement.
- Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

- Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits ; Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

- Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement ; Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher entamée ;
- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- artisanat, industries : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher de bureau et 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale ou industrielle

Modalités d'application : La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie
- Entrepôts : Néant

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet

2 - Autres plantations existantes

L'arrachage ou la dégradation des haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme sont interdits

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 20% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation touristique liée au patrimoine culturel et touristique correspondant au parc de la préhistoire de Tarascon.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Les installations classées autres que celles qui sont nécessaires aux activités autorisées
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées en UL2
- Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les activités commerciales, de bureaux ou de services à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles aient un lien avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées
- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité – Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Cas général : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 15 mètres de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France
- Dans un souci d'intégration optimale à l'environnement, les constructions devront avoir une unité globalement homogène.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Le talutage des constructions doit être :
 - soit limité à 0,80 mètre,
 - soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:
 - ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35° et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
 - ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits
- Éoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - ✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
 - ✓ Qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores.
 - ✓ Qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement
- Clôtures : les clôtures ne concerneront que l'enveloppe de la zone ; il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les murs bahut sont interdits.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

2 - Haies et alignements structurants

L'arrachage et la dégradation des haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme sont interdits

3 - espaces libres, plantations

Non réglementé

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUM correspond à une zone d'urbanisation future à vocation « médico-sociale », insuffisamment ou non encore équipée. Elle est destinée à recevoir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

La constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation en vigueur sur le secteur.

ARTICLE AUM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'hébergement hôtelier,
- Les bâtiments agricoles ou forestiers,
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les activités industrielles et artisanales
- Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme
: leur arrachage et leur dégradation sont interdits

ARTICLE AUM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation destinées à l'hébergement de personnes âgées dépendantes
- Les bureaux et activités commerciales et de service liées et accessoires au fonctionnement de l'établissement
- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUM 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

1 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

2 - Déchets ménagers

Une zone de collecte et de tri sélectif des déchets devra être prévue dans le cadre de l'opération. Celle-ci devra être dimensionnée en fonction des besoins de l'opération et s'intégrer dans le paysage.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et à limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement. Les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuteries, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE AUM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passées lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation d'un bassin de rétention pour les eaux de ruissellement de la voirie et des parkings sera privilégiée afin d'atténuer les débits de pointe et de permettre une intervention en pompage en cas de pollution accidentelle avant rejet dans le milieu naturel.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les réseaux et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils

doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE AUM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale 23.

ARTICLE AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée

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

Non réglementée

ARTICLE AUM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut des constructions ne peut être supérieur à 4 m au-dessus du terrain naturel au point le plus haut de l'unité foncière du projet.

Les constructions seront au maximum sur deux niveaux (R+1). Cependant, un 3ème niveau pourra être intégré en sous-sol du bâtiment à condition qu'il n'excède pas 20%

de la surface de plancher de la construction. Les équipements techniques installés en toiture ne sont pas comptés comme un niveau.

ARTICLE AUM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le périmètre des 500 m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France
- Dans un souci d'intégration optimale à l'environnement, les constructions devront avoir une unité globalement homogène.
- Les façades seront de teintes claires ou proches de la pierre naturelles et intégreront des matériaux naturels (par exemple bois, roche...).
- Toitures :
 - ✕ Les toitures à pan incliné : la couverture sera traitée en ardoise. Ces toitures à pan incliné pourront recouvrir des vêtues techniques émergeant des toitures-terrasses.
 - ✕ Les toitures horizontales : les toitures-terrasse seront végétalisées. Les zones gravillonnées sont autorisées à hauteur de 10% de la surface totale des toitures-terrasses, hors équipement technique (accès maintenance)
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Adaptation au terrain : La construction devra s'adapter à la topographie du terrain.
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration : implantés uniquement sur les toitures à pan incliné, ils couvriront la totalité du pan, ils seront de teinte noire (ton ardoise) et équipés de verre anti-reflet.
En façade, les capteurs solaires sont interdits.
- Clôtures : les clôtures ne concerneront que l'enveloppe de la zone ; il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

Les murs bahut sont interdits.

Les clôtures devront permettre la transparence hydraulique en accord avec la réglementation en vigueur dans le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE AUM 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Des stationnements pour les deux roues (motorisés ou non) devront être prévus en nombre suffisant par rapport aux besoins du personnel de l'établissement.

En accord avec les besoins de l'établissement et la réglementation en vigueur, une part des stationnements sera accessible aux PMR. Pour ces derniers, l'usage de matériaux perméables est recommandé mais l'imperméabilisation sera admise.

L'utilisation de revêtements perméables est obligatoire pour les autres stationnements.

ARTICLE AUM 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme

2 - Haies et alignements structurants

L'arrachage et la dégradation des haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme sont interdits

3 - Espaces libres, plantations

Les espaces libres devront être plantés avec des essences locales non invasives.

ARTICLE AUM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE AUM 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AUM 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF correspond à la zone d'activités de la commune, insuffisamment ou non encore équipée. Elle est destinée à recevoir des établissements artisanaux, de services, commerciaux... La constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant à l'annexe du règlement (orientations d'aménagement). 3 secteurs ont été créés : le secteur AUF, correspondant aux activités artisanales et industrielles, le secteur AUFc, correspondant aux activités commerciales, et le secteur AUFc1, correspondant aux activités commerciales de type hôtelier.

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les activités commerciales dans le secteur AUF,
- Les activités industrielles et artisanales dans le secteur AUFc

ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements artisanaux, de services, commerciaux... à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le

gardiennage des établissements autorisés, et qu'il soit intégré au bâti principal de l'activité, et limité à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher

- dans le secteur AUF, les activités à condition qu'elles soient à vocation artisanale ou industrielle,
- dans le secteur AUFC, les activités à condition qu'elles soient à caractère commercial,
- Conformément à l'article L111.18.1 du code de l'urbanisme, dans le secteur AUFC, les constructions créant plus de 1000 m² d'emprise au sol, soumises à autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L.752-1 du code de commerce, les nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent :
 - × soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - × soit un système de végétalisation,
 - × soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les obligations résultant de l'article L111.18.1 devront être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées

- dans le secteur AUFC, la surface de plancher des constructions et installations à vocation de commerce de détail ne pourra pas être inférieure à 150m²
- dans le secteur AUFC1, les activités à condition qu'elles soient à caractère hôtelier, et qu'elles soient compatibles avec la proximité du corridor écologique (Atvb), conformément au schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AUF figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation).

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 m. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les réseaux et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe de la voie. Dans le secteur AUFc, il n'est pas imposé de règle spécifique.

Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières.

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,60.

Dans le secteur AUFc, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ La hauteur maximale des constructions, comptée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit.

✓ Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage ; de plus, dans le secteur AUFC, toutes les constructions doivent assurer entre elles le maintien d'une certaine unité et simplicité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur.
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les toitures devront être soit en en toit terrasse, soit en toiture monopente, soit en toiture à 2 pentes ; dans ces 2 derniers cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.
- Clôtures :
 - secteur AUFC : les clôtures sont interdites afin de faciliter le déplacement de la faune,
 - Autres secteurs : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m, à l'exception des activités bruyantes et des activités nécessitant des principes de sécurité spécifiques, pour lesquelles un mur bahut de 1.80m de hauteur maximum pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.
- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

- Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

- Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher entamée ;
- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- artisanat, industries : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher de bureau et 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale ou industrielle

Modalités d'application : La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

De plus, dans le secteur AUFc, les obligations en matière de places de stationnement telles que définies ci-dessus pourront être réduites dans le cadre d'un stationnement mutualisé justifié.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie
- Entrepôts : Néant

ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 20% au moins de l'unité foncière, à l'exception du secteur AUFc, où il n'est pas imposé de règle.
- En l'absence d'ombrières, les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).
- Les haies écran à planter figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être impérativement réalisées.

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE AUF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AUF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone à vocation résidentielle non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

La zone AUo est gelée à la construction, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

La zone AUo a fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant en annexe au règlement (confer : orientations d'aménagement et de programmation, pièce 3.2 du PLU).

ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ✓ Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exception des antennes de téléphonie mobile

ARTICLES AUo 3 à 13

NÉANT

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES AUo 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de TARASCON-SUR-ARIEGE. 5 secteurs ont été définis : la zone A, zone agricole de la commune ; 6 secteurs ont été définis : le secteur Atvb, correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité, le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors biologiques, le secteur Ac correspondant au château Lacombe et ses abords, les secteurs Ah et At, correspondant respectivement au bâti isolé récent (Ah) et traditionnel (At) sans lien avec l'activité agricole mais implantés dans le terroir agricole, et le secteur A correspondant au reste du terroir agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A2, et notamment :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux non liés à une activité existante.
 - Les activités industrielles et artisanales
 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2
 - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
 - La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
 - L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- ◆ Habitats protégés au titre du code de l'urbanisme : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de détruire ou dégrader ces habitats ne sont admis.
- ◆ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.
- ◆ Zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux

bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

✓ Secteur A :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, que l'activité agricole nécessite une présence humaine permanente, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité ; sont également autorisées dans ce cadre, la construction d'annexes à la maison d'habitation,
- Les terrains de camping, caravanning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles,
- La construction des bâtiments à usage agricole (hangars...) dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits à la ferme...) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme) à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée

- qu'elles soient intégrées à leur environnement
- que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation »

- l'extension des bâtiments d'habitation à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles

✓ secteur Ac :

- Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures ...
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² surface de plancher chacun, et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site

✓ secteur Ah :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...)

✓ secteur At :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

✓ secteur Atvb1 :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale

✓ secteur Atvb :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.
- 2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- 3- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ secteur A : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation

✓ secteur Ac : La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur du bâti originel. La hauteur du bâti annexe, comptée par rapport au niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, ne pourra pas dépasser 5.50 mètres à l'égout du toit.

✓ secteur Ah : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, est fixée à 5.50 mètres à l'égout du toit.

✓ secteur At : La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, est fixée à 9.0 mètres à l'égout du toit.

✓ Remarque : Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faitage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

- Secteurs A, Ah :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

• Secteurs Ac, At :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf pour les annexes non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en zinc. Le PVC est interdit.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

• Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture ;
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole
- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

• Eoliennes :

✓ Tout secteur : Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

✓ Secteur A : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ Secteurs Ac, At : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ Secteur Ah : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Les habitats correspondants (prairies méso-hygrophiles, habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts à semi-ouverts, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés

La construction de bâtiments agricoles peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (haies) en vue d'une meilleure intégration au site.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES A 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de TARASCON-SUR-ARIEGE, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

8 secteurs ont été distingués:

- ✓ le secteur Nar correspond aux sites archéologiques localisés hors zones bâties,
- ✓ le secteur Nh correspondant au bâti pavillonnaire isolé dans le milieu naturel,
- ✓ le secteur Nt correspondant aux maisons traditionnelles isolées dans le milieu naturel et présentant un certain intérêt architectural,
- ✓ le secteur Nj correspondant aux îlots de jardins potagers familiaux d'intérêt patrimonial,
- ✓ le secteur Njtvb correspondant aux îlots de jardins potagers familiaux d'intérêt patrimonial inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- le secteur Ntvb correspondant aux milieux naturels inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- ✓ le secteur Nl correspondant au camping municipal du Pré Lombard, ainsi qu'à l'espace de loisirs de Caujolle et à proximité du cimetière de Tarascon,
- ✓ le secteur N, correspondant au reste du milieu naturel de la commune

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

◆ tout secteur:

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs à l'exception du secteur Nl (camping du Pré Lombard).

- ◆ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.
- ◆ Habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts ou semi-ouverts protégés au titre du code de l'urbanisme : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de détruire ou dégrader ces habitats ne sont admis.
- ◆ Sites naturels inscrits ou classés : Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs
- ◆ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.

- ◆ Zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

✓ secteur Nar :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire,

de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (...)) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet ; le service compétent relevant de la Préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade BP811 31080 Toulouse Cedex6). Le Code Pénal prévoit que la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende, lorsqu'elle porte sur un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du Code du Patrimoine, ou une découverte archéologique faite au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques.

✓ secteur Nt :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

✓ secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...)

✓ secteurs Nj, Njtvb :

- Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m²

✓ secteur Nl :

- La construction de locaux sanitaires ou techniques liés et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 14 m² de surface de plancher chacun

✓ dans le secteur Ntvb :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées,

qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne puissent pas être réalisées dans un secteur moins sensible

- les aménagements extérieurs, dans la zone Ntvb, des constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration riveraines situées en zone UAcc, sont autorisés à condition qu'il s'agisse de terrasses non couvertes, qu'ils n'impactent pas le milieu naturel, qu'ils ne soient pas ancrés dans la rivière, et que leur emprise au sol n'excède pas 80m² par unité foncière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

♦ Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3.0 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.
- 2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- 3- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ secteur Nt : La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol doit être au maximum égale à 9 m à l'égout du toit.
- ✓ autres secteurs : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, est fixée à 5.50 mètres à l'égout du toit.

✓ Remarque : Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faitage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, ainsi que dans les sites naturels inscrits ou classés, tout permis de construire est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- Secteurs N, Nh :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

- Secteur Nt :

- Couvertures :

Les toitures doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf

pour les annexes non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en zinc. Le PVC est interdit.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront

réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- → En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

- En façade : les capteurs solaires sont interdits

- Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

- Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée exclusivement en zones Nh et Nt, et sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Les habitats correspondants (habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts à semi-ouverts, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES N 15 à 16

NON REGLEMENTE