

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification
simplifiée

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

Commune de Belberaud

DOSSIER APPROBATION

4.1. Règlement écrit



Dossier réalisé avec la
contribution technique du Service
Urbanisme et Planification du
SICOVAL

05 34 84 27 20

PLU approuvé le : 26/09/2016
1^{ère} modification approuvée le : 10/02/2022
1^{ère} modification simplifiée approuvée le : --/--/----

***Vu pour être
annexé à la DCM
du 12/12/2024
Approuvant la
1^{ère} modification
simplifiée du PLU***



3, rue de la Mairie, 31450 BELBERAUD

05 61 81 03 54 accueil@mairie-belberaud.com

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	67
ET NATURELLES	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	79
LEXIQUE	89

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BELBERAUD.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;

Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;

Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;

Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB, UE, et secteurs UBa; UBb; UBp
- zones à urbaniser : AUE et AU0 ;
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N et secteurs, NL et Nr

1. Les zones urbaines sont :

- La zone UA : zone urbanisée correspondant au secteur historique, à valeur patrimoniale, à vocation d'habitat et de services. Dans cette zone il est souhaitable de favoriser l'aménagement et les transformations des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- La zone UB : zone présentant une urbanisation moyennement dense en continuité du village, dans laquelle les constructions forment un pôle d'urbanisation existant important qui pourra s'intensifier. Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de l'artisanat. Cette zone est majoritairement desservie par les réseaux publics.
- Cette zone comprend des secteurs UBa qui correspondent à des hameaux existants qui ne peuvent pas être raccordés au réseau d'assainissement collectif pour des raisons techniques. Ce secteur n'est pas voué à se développer en dehors de quelques dents creuses.
- Cette zone comprend un secteur UBb qui correspond à un secteur de mixité sociale situé proche du noyau villageois
- Cette zone comprend un secteur UBc qui correspond à des terrains non bâtis situés en zone urbanisée dont l'aménagement fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Cette zone comprend un secteur UBp (patrimoine) correspondant à un secteur peu dense situé proche de l'église, avec une prépondérance de la végétation dont la qualité paysagère doit être maintenue et renforcée.
- La zone UE : Zone recevant des constructions à usage d'activités économiques diverses.

2. Les zones à urbaniser sont :

- La zone AUE : identifie des terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation en raison de la proximité des réseaux publics, en vue de réaliser une extension de la zone d'activités de la Balme, permettant l'installation d'activités économiques diverses. L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.
- La zone AU0 : est une zone non bâtie, partiellement équipée, constituant des réserves foncières destinée à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou plus long terme, en raison de l'absence ou de la capacité insuffisante des réseaux ou des équipements publics ou en fonction du phasage préconisé par le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot). Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du P.L.U.

3. Les zones agricoles sont :

La zone A : elle constitue un espace à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Les constructions existantes à usage d'habitation non liés à l'agriculture, doivent pouvoir évoluer de façon mesurée afin de garantir leur pérennité, sans toutefois, compromettre l'activité agricole.

Cette zone est concernée par une continuité écologique à préserver au SCOT. Ce périmètre, délimité dans le règlement graphique traduit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Il est inconstructible.

4. Les zones naturelles sont :

La zone N : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique. Les constructions existantes à usage d'habitation doivent pouvoir évoluer de façon mesurée afin de garantir leur pérennité, sans toutefois, compromettre la qualité paysagère du site.

Cette zone comporte un secteur Nr, lequel identifie et localise une résidence pour personne âgées dépendantes existante dont l'évolution doit être autorisée.

Cette zone comprend un secteur NL, lequel identifie des espaces naturels à vocation de sports et de loisirs.

Cette zone est concernée par une continuité écologique à préserver au SCOT. Ce périmètre, délimité dans le règlement graphique traduit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Il est inconstructible.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.
6. De plus, des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :
 - Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,

- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Des zones inondables délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 21/01/2014.
- Un PPR retrait/gonflement de l'argile approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement écrit.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles en vigueur applicables à la zone, un 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 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

ARTICLE 8 – CLÔTURES

Sans objet.

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Sans objet.

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits. Cependant, pour des raisons de sécurité d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 60 m au droit des lignes à 2*225 kV, 50 m au droit des lignes à 225 kV et 40 m au droit des lignes 2*63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

ARTICLE 11 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 26/09/2016 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Par délibération du 26/09/2016, la commune a instauré un droit de préemption renforcé sur la zone UE du PLU et l'a délégué à la communauté d'Agglomération du Sicoval.

ARTICLE 12 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

ARTICLE 13 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social : « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf, ainsi que pour les établissements d'hébergement des personne âgées et des résidences universitaires...* ».

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 14 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 15 – ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage ou bâti remarquable identifié dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable telle que prévue à l'article L421-23h du code de l'urbanisme. Ainsi, tous travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Identification	Références cadastrales		Adresse
	Section	Parcelle n°	
1- Propriété En Coupet	B	543	19, route de Toulouse
2- Château de la Balme	A	149	2, route de Toulouse
3- Pigeonnier	C	190	20, rue de la Mairie
4- Fontaine de la Bécasse	Domaine public		Chemin de la bécasse
5- Ancienne ferme du Pigné	D	11	Lieu-dit Lauzet
6- Ferme du Passet	D	362	31, chemin de la Bécasse
7- Sainte-Julie	D	481	61, Chemin de l'église
8- Lieu-dit Pader	B	279	48, chemin de l'église
9- Presbytère	B	172	36, chemin de l'église
10- Ferme	D	317	Armouriés
11- Ferme lauragaise	D	235	6, chemin de la Bécasse
12- Maison type lauragaise	B	115	35, chemin de l'église
13- Ensemble architectural	D	557	12, chemin des Amouriés

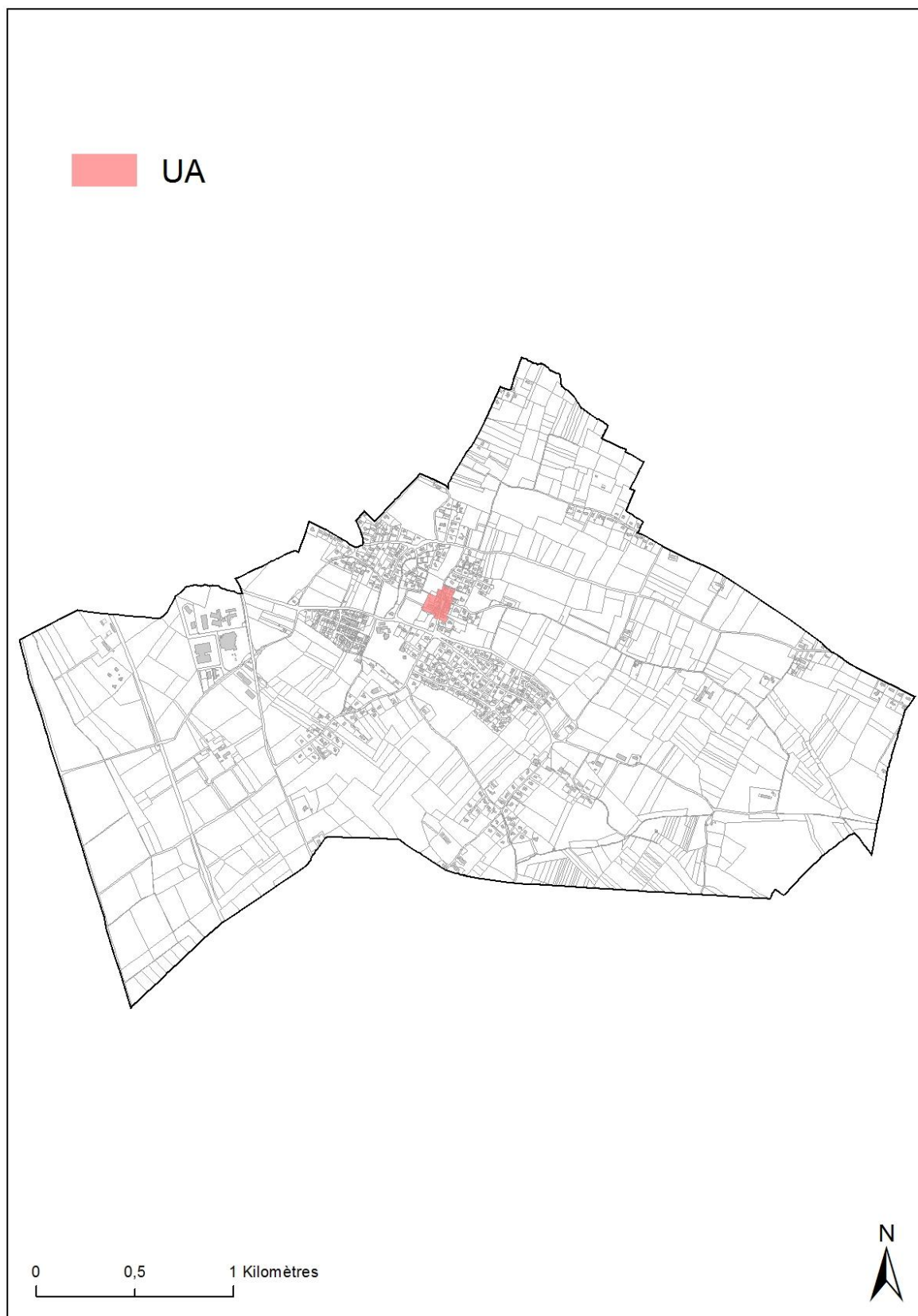
Des alignements d'arbres remarquables ou haies arbustives marquant un intérêt paysager sont à protéger par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments constituent la trame verte de la commune.

Les continuités écologiques identifiées au SCOT, d'une cinquantaine de mètres de large traversant les zones agricoles et naturelles, sont matérialisées par une trame particulière sur le règlement graphique au titre de la protection des éléments de paysage à préserver. Des prescriptions spécifiques sont intégrées au règlement écrit afin de préserver au mieux la qualité environnementale et la perméabilité de ces espaces.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
6. Les dépôts, stockage et entreposage non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, containers, mobil-homes, algéco...)
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage, de nuisance inacceptable.
2. Sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les Caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin d'être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3. Pour les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE UA 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. En l'absence ou si insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Le long des voies et emprises publiques identifiées par une légende spécifique dans le règlement graphique**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des décrochements ou retraits de façade peuvent être admis ou imposés. Lorsque le projet de construction est concerné par au moins deux voies ou emprises publique, dans ce cas, la règle ne s'appliquera que sur l'un ou l'autre.

2. Hors des voies et emprises publiques identifiées par une légende spécifique dans le règlement graphique

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres ou à l'alignement de l'emprise publique

D'autres implantations sont possibles :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes : la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Pour les constructions existantes : les extensions, surélévations ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.

3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :

- les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
- les débords de toiture de 0,50 m maximum.

4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.**5. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.****ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. Le long des voies et emprises publiques identifiées par une légende spécifique dans le règlement graphique :**

- 1.1. Dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée pour toute sa hauteur, d'une limite séparative à l'autre.

Cette règle ne s'applique pas :

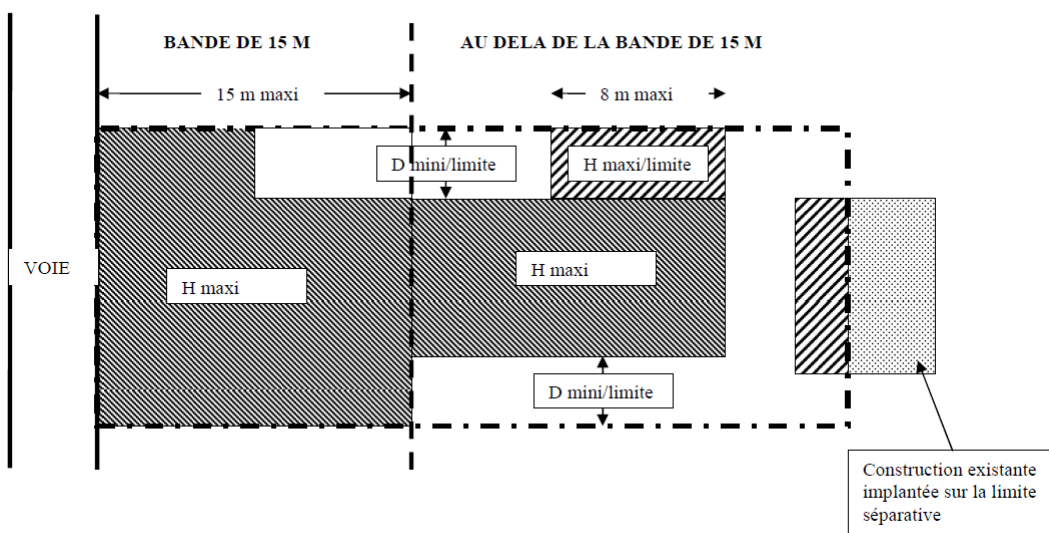
- Lorsque la longueur de la parcelle sur rue excède 10 mètres. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle pourra être accolée à une seule limite. La distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres. La continuité bâtie sur rue devra alors être assurée par une clôture ou un mur bâti ;
- Lorsque le respect de la règle conduirait à un résultat incompatible, soit avec le caractère de l'espace bâti environnant, soit avec la sécurité des lieux.

- Lorsqu'il s'agit d'une parcelle d'angle.
- Lorsque la longueur de la construction implantée sur la limite séparative est inférieure à 15 mètres, la partie restante doit respecter un recul de 3 mètres minimum

1.2. Au-delà de la bande des 15 mètres évoquée ci-dessus, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

D'autres implantations sont toutefois acceptées :

- Sur les limites séparatives à condition que la hauteur totale (faitage, sablière ou acrotère) ne dépasse pas 3,50 mètres et que la longueur totale bâtie ne dépasse pas 8 m sur ladite limite
- Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante



2. Hors des voies et emprises publiques identifiées par une légende spécifique dans le règlement graphique

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée soit à une distance des limites séparatives d'au moins 3 mètres, soit sur la limite séparative.

Les extensions, surélévations ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :

- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
- Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre

5. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définitions**

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la construction, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. Toute construction ou installation ne pourra excéder 6,50 mètres.

3. Un dépassement de la règle fixée à l'alinéa 2 pourra être accepté s'il concerne un projet de construction venant s'insérer dans le prolongement de constructions déjà existantes sur fonds voisin. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction pourra s'aligner sur celle de la construction voisine la plus haute, sans pouvoir dépasser 7,50 mètres.

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

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.

1. Adaptation au site

1.1. Les constructions devront s'intégrer au terrain naturel et à son relief, sans bouleversements et terrassements inutiles :

- Les déblais ou remblais autour des constructions, supérieurs à 1,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits, sauf pour la réalisation des accès au terrain, ainsi que pour les constructions en sous-sol et leur rampe d'accès.
- Les mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.
- Les enrochements de plus d'1,00 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus de 1,50 mètre de hauteur sont interdits.

1.2. Le faîtage principal de la construction doit être parallèle à la voie de desserte, sauf si cette règle est en contradiction avec les besoins de la réglementation thermique en vigueur, ou en cas d'impossibilité technique. Dans ces cas, la façade sur rue doit être traitée comme façade principale.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, la règle s'applique à l'une ou l'autre voie, en cohérence avec le tissu environnant.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings bruts, pierre de taille, panneaux d'acier...).
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant
- Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des autres façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
- Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.
- Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

2.2. Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou « romanes type tégusol » ou similaires de terre cuite sont autorisées. La teinte doit s'inspirer de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.
- Dans le cas de construction de vérandas, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, sans modification majeure de la toiture existante, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

2.3. Les accessoires

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation, ...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment.

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des poteaux supports des accès.
- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'existant, avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes doublées ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'un mur plein

En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

3. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

- il est exigé 2 places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Une place supplémentaire sera également exigée pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher
- La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et de logement collectif**, des places de stationnement supplémentaires seront exigées sur les espaces communs de l'opération, à raison d'une place pour deux logements autorisés.

2.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison-

2.4. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et 1 place par chambre d'hôtel.

2.5. Deux roues

Pour toutes les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer un local ou un emplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

3. Revêtement des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux revêtements perméables.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés

Sans objet.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface, doivent être traités en espace vert et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de jardin.

3.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement choisis parmi des espèces locales.

3.3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de véhicules.

3.4. Dans tous les cas

- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

4. Plantations à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles, ...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

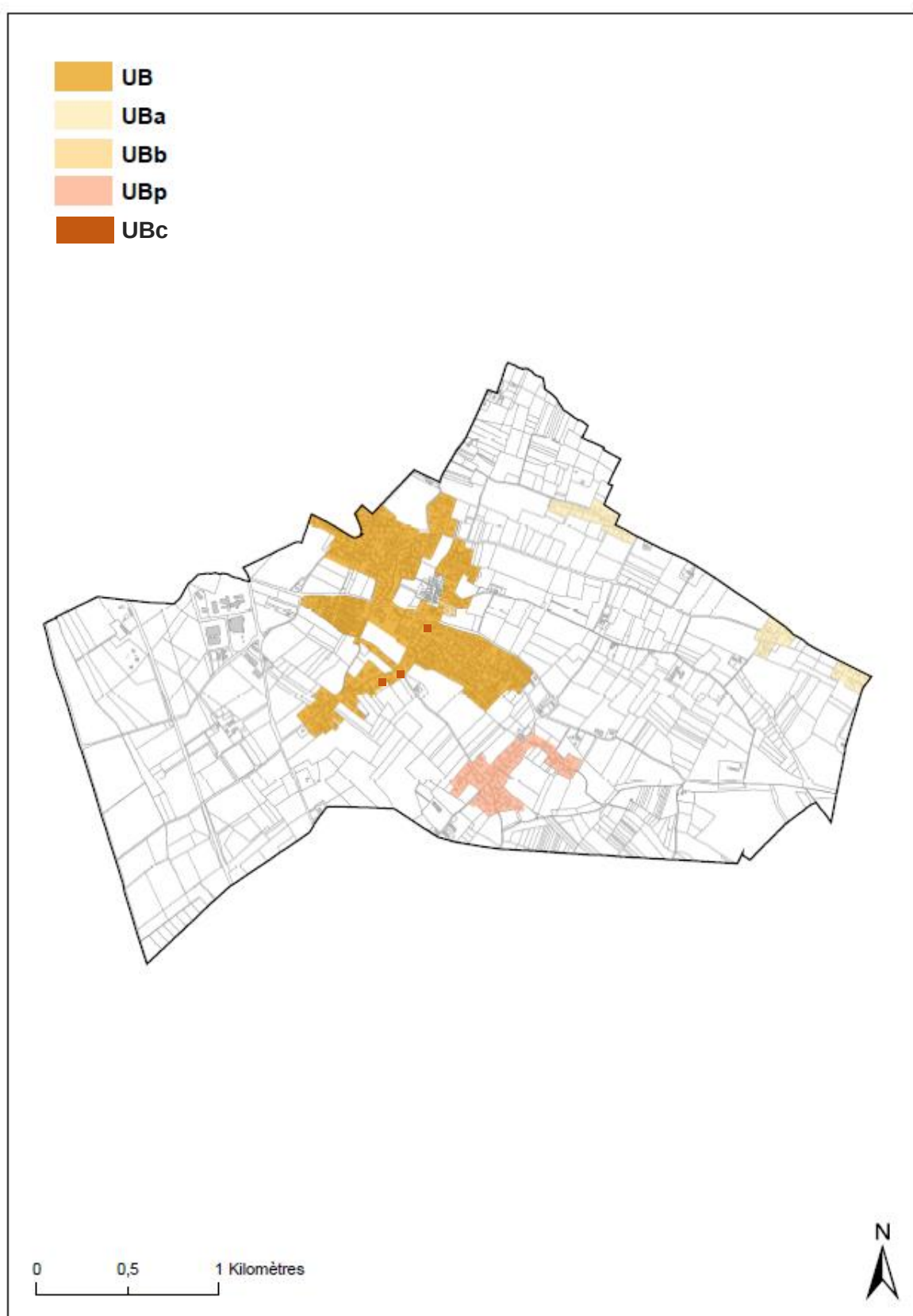
Sans objet.

ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2
6. Les dépôts, stockage et entreposage non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, containers, mobil-homes, Algeco, ...)
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage, de nuisance inacceptable.
2. Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Les constructions à usage d'habitat, d'artisanat et de commerce sur des unités foncières de plus de 5000 m² à condition qu'elles soient réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménagement soit compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation nommée « nouvelle centralité » du présent PLU.
4. Les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'artisanat et de commerce doivent être compatibles avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « nouvelle centralité du présent PLU.
5. **Dans le secteur UBb :** En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération nouvelle à vocation d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, le programme de logements devra affecter au minimum 40% de la surface de plancher à du logement locatif social, les logements restants seront affectés à du logement à prix abordable tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat du Sicoval.
6. **Dans le secteur UBc :**
 - Les constructions à usage d'habitat, d'artisanat et de commerce à condition qu'elles soient réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération nouvelle à vocation d'habitat de 5 logements et plus, au moins 10 % du programme de

logements doit être affecté à du logement locatif social et au moins 20% à du logement en accession à prix abordable tel que défini par le PLH.

ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Les voies nouvelles desservant plus de 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6,5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur pour les voies à sens unique.

Dans le secteur UBc : D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées à la règle ci-dessus, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

- 2.3. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour.
- 2.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'emprise des cheminements piétons ou cycles autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne doit pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les surfaces aménagées supérieures à 1 hectare, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau est fixé à 10l/s/ha.

Pour les opérations inférieures ou égales à 1ha, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau est de 5l/s-

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 16c** (chemin de l'église, chemin de la Briquèterie) : 10 mètres de l'axe de la voie,
 - **RD 16a** (Rue de la Mairie, Chemin des Sports), **RD 79** (Route de Fourquevaux) : 4 mètres de la limite d'emprise du domaine public actuel ou futur,
 - **Autres voies** soit à 3 mètres, soit à l'alignement de la limite d'emprise.
 - **Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie** : non règlementé.
 - **Mail planté** : 4 mètres de l'emprise du mail
 - **Ruisseaux de Juncarolle et En Guillot** : 6 mètres à partir de l'axe du ruisseau.
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.
4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre de la limite de l'emprise.
5. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.
6. **Dans les secteurs UB, UBa, UBb et UBp** : En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R. 151-21 du code de l'urbanisme)

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée, soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives de l'unité foncière, soit sur la limite séparative, à condition que la hauteur totale (faitage, sablière ou acrotère), ne dépasse pas 2,70 mètres et que la longueur totale bâtie ne dépasse pas 6 m sur ladite limite.
2. **Dans le secteur UBc :** Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée, soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives de l'unité foncière, soit sur la limite séparative, à condition que la hauteur totale (faitage, sablière ou acrotère) ne dépasse pas 2,70 mètres et que la longueur totale bâtie ne dépasse pas 10 m sur ladite limite.
3. **Dans le secteur UBp :** Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 mètres de la limite de la parcelle lorsque celle-ci est mitoyenne à une zone agricole ou naturelle. Dans les autres cas, l'alinéa 1 s'applique.
4. Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative, la construction peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
5. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
6. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.
7. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.
8. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.
9. **Dans les secteurs UB, UBa, UBb et UBp :** En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R. 151-21 du code de l'urbanisme)

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

Les piscines et les annexes à l'habitat de moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, ne sont pas soumises aux règles ci-dessous :

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être séparées, au minimum, d'une distance au moins égale à :

- **secteurs UB et UBp** = 6 mètres
- **Secteur UBa** = 8 mètres
- **secteurs UBb et UBc** = Néant

Dans tous les secteurs :

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les règles édictées par le présent article seront applicables à chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB, UBb, UBc, UBp : l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

UBa, : L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux balcons et débords de toiture. Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans les secteurs UB, UBa, UBb et UBp : En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R. 151-21 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. Toute construction ou installation ne pourra excéder 6,5 mètres.

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

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.

1. Adaptation au site

Les constructions devront s'intégrer au terrain naturel et à son relief , sans bouleversement et terrassement inutiles :

- Les déblais ou remblais autour des constructions, supérieurs à 1,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits, sauf pour la réalisation des accès au terrain, ainsi que pour les constructions en sous-sol et leur rampe d'accès.
- Les mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.
- Les enrochements de plus d'1, 00 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus de 1,50 mètre de hauteur sont interdits.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier...).
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des autres façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
- Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.
- Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

2.2. Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou « romanes type tégusol » ou similaires, de terre cuite sont autorisées. La teinte doit s'inspirer de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.
- Dans le cas de construction de vérandas, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, sans modification majeure de la toiture existante, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation, ...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

- Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, brique ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

2.4. Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des poteaux supports des accès.

- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'existant, avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un mur maçonné surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un mur plein.

En limite séparative :

- Les clôtures ne sont pas réglementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier pourra monter à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

2.5. Dans le secteur UBp : les murs de clôture maçonnés sont interdits sur les limites mitoyennes à une zone agricole ou naturelle. Dans les autres cas, l'alinéa 2.4 s'applique.

3. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes),
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- Le changement de destination des constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Une place supplémentaire sera également exigée pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher.
- La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et de logement collectif**, des places de stationnement supplémentaires seront exigées sur les espaces communs de l'opération à raison d'une place pour deux logements autorisés.

2.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place pour 25 m² de surface de vente. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

2.4. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et 1 place par chambre d'hôtel.

2.5. Deux roues

Pour toutes les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

3. Revêtement des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux revêtements perméables.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface, doivent être traités en espace vert de pleine terre et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de jardin.
- **Dans le secteur UBp** : au moins 50% de la surface de chaque unité foncière privative doivent être traités en espace vert et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de jardin
- En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R. 151-21 du code de l'urbanisme)

3.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement choisis parmi des espèces locales. .

3.3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées, ouvertes au public, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

3.4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace de repos et liaison douce.

3.5. Dans tous les cas

- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

4. Plantations à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles, ...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

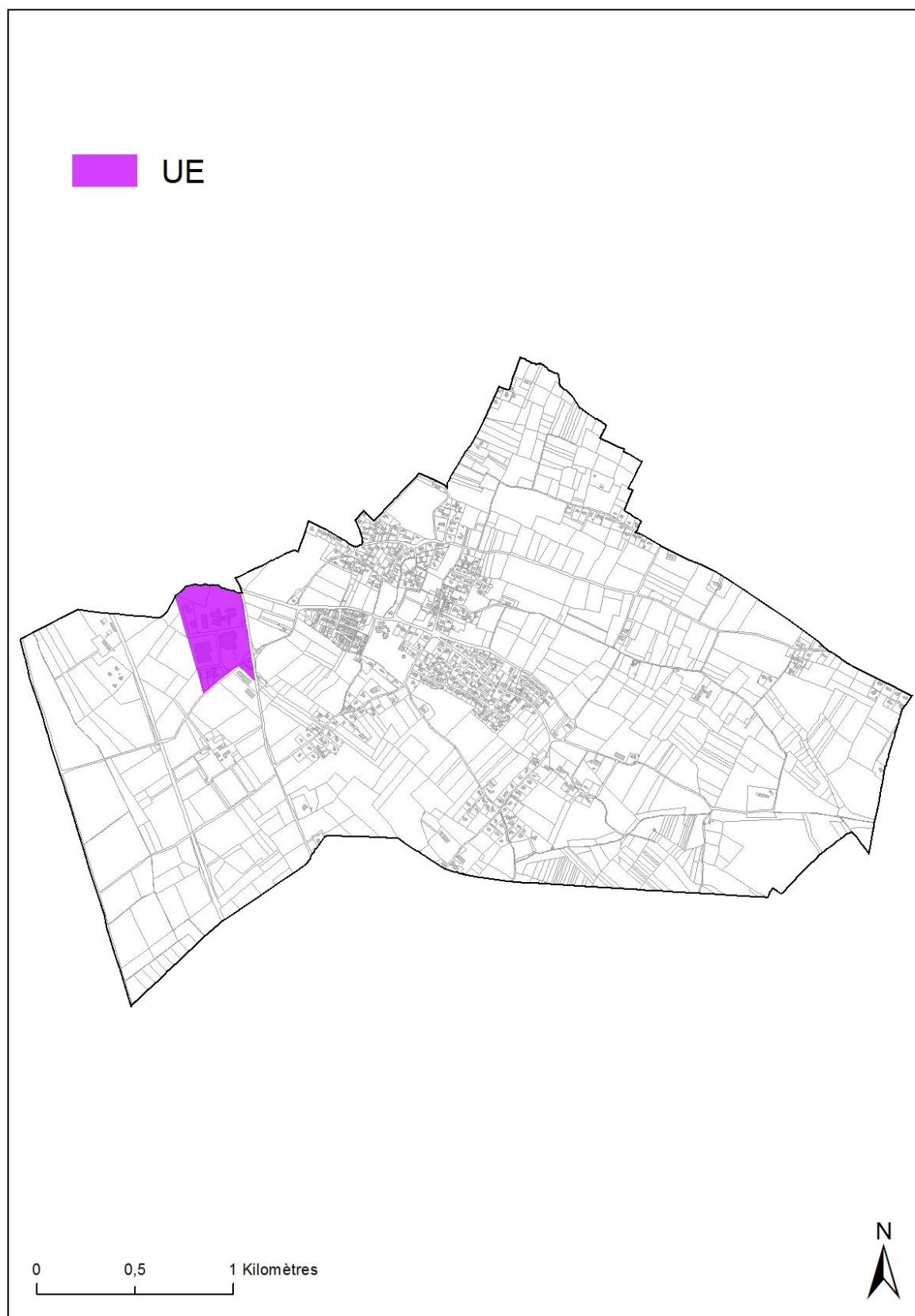
Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2
6. Les dépôts, stockage et entreposage non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, containers, mobil-homes, algéco,...)
7. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE 2
8. Les annexes à l'habitat et les piscines
9. Les sous-sols
10. Toutes constructions ou installations dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement, et que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés ;
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal.
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 70 m²
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des COMmerces (ZA COM) identifiée dans le règlement graphique du PLU

ARTICLE UE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6 mètres avec une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur pour les voies à sens unique.
- 2.3. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour.
- 2.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'emprise des cheminements piétons ou cycles autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne doit pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées.

2.4. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Les eaux des parkings de plus de 20 places et de voiries doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 16** (Route de Toulouse) : 25 mètres de l'axe de la voie
 - **RD 94** (Route de Pompertuzat) : 25 mètres de l'axe de la voie,
 - **Autres voies** : 5 mètres de la limite d'emprise.
 - **Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie** : non règlementé.
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.
4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres
2. Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs. Les conditions de sécurité devant, par ailleurs être respectées.
3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

- Toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 15 mètres

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles ci-dessous.

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.

1. Adaptation au site

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.
- Les déblais/remblais doivent être limités à 1 mètre maximum

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier...). Le béton peut être utilisé et laissé nu, dans ce cas, il devra être soigneusement coffré.
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Pour toutes constructions, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin-

2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 1 et 35 %

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les coffrets électriques devront être encastrés dans la maçonnerie ou masqués.

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. - Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille rigide. Un soubassement en béton de 20 cm maximum peut être accepté.

Les murs pleins sont interdits, sauf sur une longueur de 4 mètres de part et d'autre des portails, avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.

3. Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- le changement de destination des constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Non règlementé

2.2. Bureaux et services

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces

Il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

2.4. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel.

2.5. Etablissements industriels et artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

2.6. Deux roues

Pour les constructions à destination de commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 1,5% de la surface de plancher totale de la construction. Ce calcul ne s'applique pas pour les surfaces dédiées aux entrepôts et autres locaux de stockage ou entreposage. Les emplacements doivent être sécurisés et réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public.

3. Revêtement des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux revêtements perméables.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface, doivent être destinés à des espaces verts.

- Dans le cas de végétalisation des toits terrasses, leur superficie peut être prise en compte dans le calcul du ratio précédemment imposé. Toutefois, au moins 15% de l'unité foncière doit être aménagé en pleine terre.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être traitées en espace vert.

3.2. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

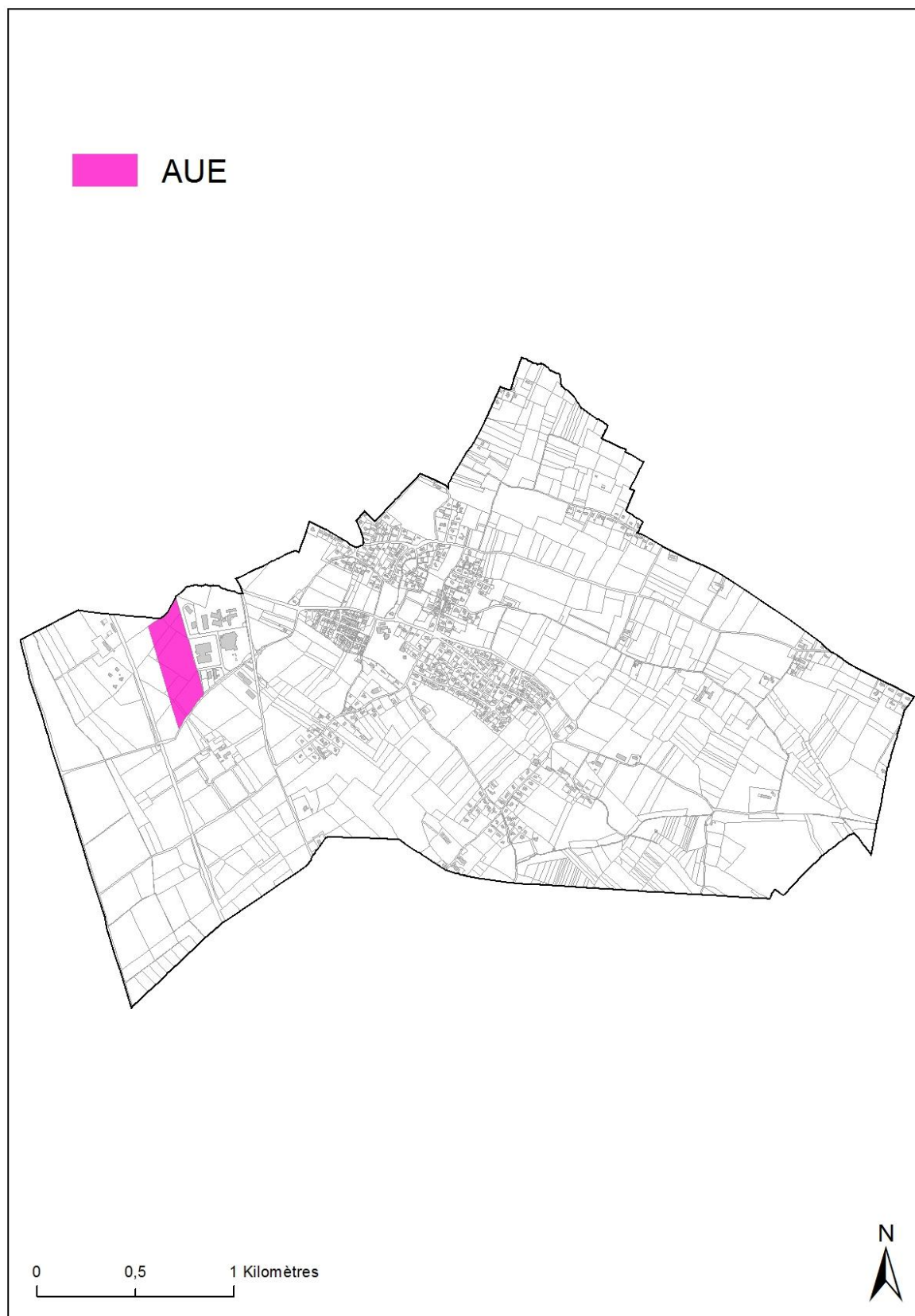
ARTICLE UE 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE



ZONE AUE

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article AUE 2
6. Les dépôts, stockage et entreposage non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, containers, mobil-homes, algéco,...)
7. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUE 2
8. Les annexes à l'habitat et les piscines
9. Les sous-sols

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement, et que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés ;
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal
 - Que la surface de plancher ne dépasse pas 70 m²
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des COMmerces (ZA COM) identifiée dans le règlement graphique du PLU.
4. Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « extension de la zone d'activités de la Balme » du présent PLU.

ARTICLE AUE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Les voies nouvelles susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6 mètres avec une chaussée de d'au moins 4 mètres de largeur pour les voies à sens unique.
- 2.3. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour.
- 2.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'emprise des cheminements piétons ou cycles autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne doit pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE AUE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. - Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées.

2.4. - Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté dans le réseau public.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Les eaux des parkings de plus de 20 places et de voiries doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- **RD 94** (Route de Pompertuzat) : 25 mètres de l'axe de la voie
- **Autres voies** : 5 mètres de la limite d'emprise.
- **Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie** : non réglementé.

2. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre de la limite de l'emprise.

3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :

- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
- Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs. Les conditions de sécurité devant, par ailleurs être respectées.
3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.
4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. La hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions ou installations nouvelles doivent garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, paysages, perspectives).
- La recherche de volumes simples et d'une certaine unité de style, de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier...). Le béton peut être utilisé et laissé nu, dans ce cas il devra être soigneusement coffré.
- Pour toutes constructions, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.
- Le choix et la mise en œuvre des matériaux, ainsi que les couleurs doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme.

2.3. Toitures

- Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction, ni à l'ensemble des constructions ou installations implantées sur le site.
- Seules les toitures terrasse sont autorisées (pente < 15%).
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (locaux techniques des constructions ou installations, ...), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.4. Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

- Les dispositifs de production ou à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïque, capteurs solaires thermiques, ...), devront faire partie intégrante de la composition architecturale de l'ensemble.

3.5. Clôtures et portails :

Pour délimiter l'espace public/privé, la mise en œuvre de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'ils existent, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. La couleur doit s'inscrire dans une tonalité de gris, en acier galvanisé ou laqué, mais non plastifié.- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Selon leur situation, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

- **limites séparatives entre lots** : la clôture sera composée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.
- **Limite domaine public** : La clôture sera composée d'une grille rigide à mailles soudées. Un soubassement en béton de 20 cm maximum pourra être accepté. La clôture devra être doublée d'une haie posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins trois mètres de large.

- Des portillons peuvent être intégrés à la clôture en limite du domaine public, de façon à faciliter l'accès des piétons et des cycles aux aménagements publics dédiés. Ils devront être de même facture et de même qualité que la clôture
- Les murs pleins sont interdits, sauf sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des portails marquant l'entrée du lot, avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- **Limite avec le secteur agricole (espace de transition identifié dans l'OAP extension de la ZA de la Balme) :** La clôture sera constituée d'un grillage, en mailles soudées de 10 x 10cm au moins, de façon à laisser libre la circulation de la petite faune. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie champêtre constituée de plusieurs espèces indigènes posée sur un espace traité en espace vert d'au moins 10 mètres de large. Cet espace pourra éventuellement recevoir un dispositif de récupération des eaux de pluie paysagé.

- **Les murs de soutènement** réalisés sur la limite de la parcelle sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires au soutien des terres et de ne pas dépasser 1 mètre de hauteur. La hauteur totale du mur + clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètre. Le revêtement des parties maçonnées devra être en harmonie avec la construction principale.

- Dans tous les cas, la mise en œuvre des clôtures devra respecter l'Orienta**tion** d'aménagement et de Programmation « extension de la zone d'activités de La Balme. Elles seront réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

- Dans le cas où la limite séparative du lot jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

3.6. Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes, éclairage

Tout dispositif de publicité, enseignes et pré-enseignes doit respecter la réglementation en vigueur.

Tout projet d'éclairage des constructions et de leurs abords doit comporter une étude précisant notamment le niveau d'éclairage et la consommation d'énergie envisagés, ainsi qu'une présentation de l'aménagement proposé. L'objectif est de réduire les dépenses d'énergie, ainsi que les nuisances lumineuses.

5 – Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paratonnerres, climatiseurs, éoliennes,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

Dans le cas où la clôture végétale n'est pas suffisante, les réservoirs et stockages devront bénéficier d'un traitement architectural privilégié (polychromie, intégration aux autres bâtiments, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UGC/QC – D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001

6 – transformateurs et annexes :

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, leur traitement devra être en harmonie avec la construction principale.

7 - adaptation au terrain naturel :

Les terrains seront aménagés de façon à ce que les plateformes destinées à recevoir les constructions s'inscrivent dans le mouvement naturel du terrain. Les déblais et les remblais devront être équilibrés, de façon à maintenir au maximum les terres sur place. Aucun mouvement de terre ne doit être opéré à moins de 2 mètres des limites de la parcelle.

ARTICLE AUE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

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

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Non règlementé

2.2. Bureaux et services

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces

Il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

2.4. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel.

2.5. Etablissements industriels et artisanaux :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

2.6. Deux roues

Pour les constructions à destination de commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 1,5% de la surface de plancher totale de la construction. Ce calcul ne s'applique pas pour les surfaces dédiées aux entrepôts et autres locaux de stockage ou entreposage. Les emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public.

3. Revêtement des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux revêtements perméables.

ARTICLE AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés

Sans objet.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface, doivent être destinés à des espaces verts. Dans le cas de végétalisation des toits terrasses, leur superficie peut être prise en compte dans le calcul du ratio précédemment imposé. Toutefois, au moins 15% de l'unité foncière doit être aménagé en pleine terre.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être traitées en espace vert. Ces espaces verts doivent être organisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme.

3.2. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être répartis ou groupés sous forme de bosquets.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

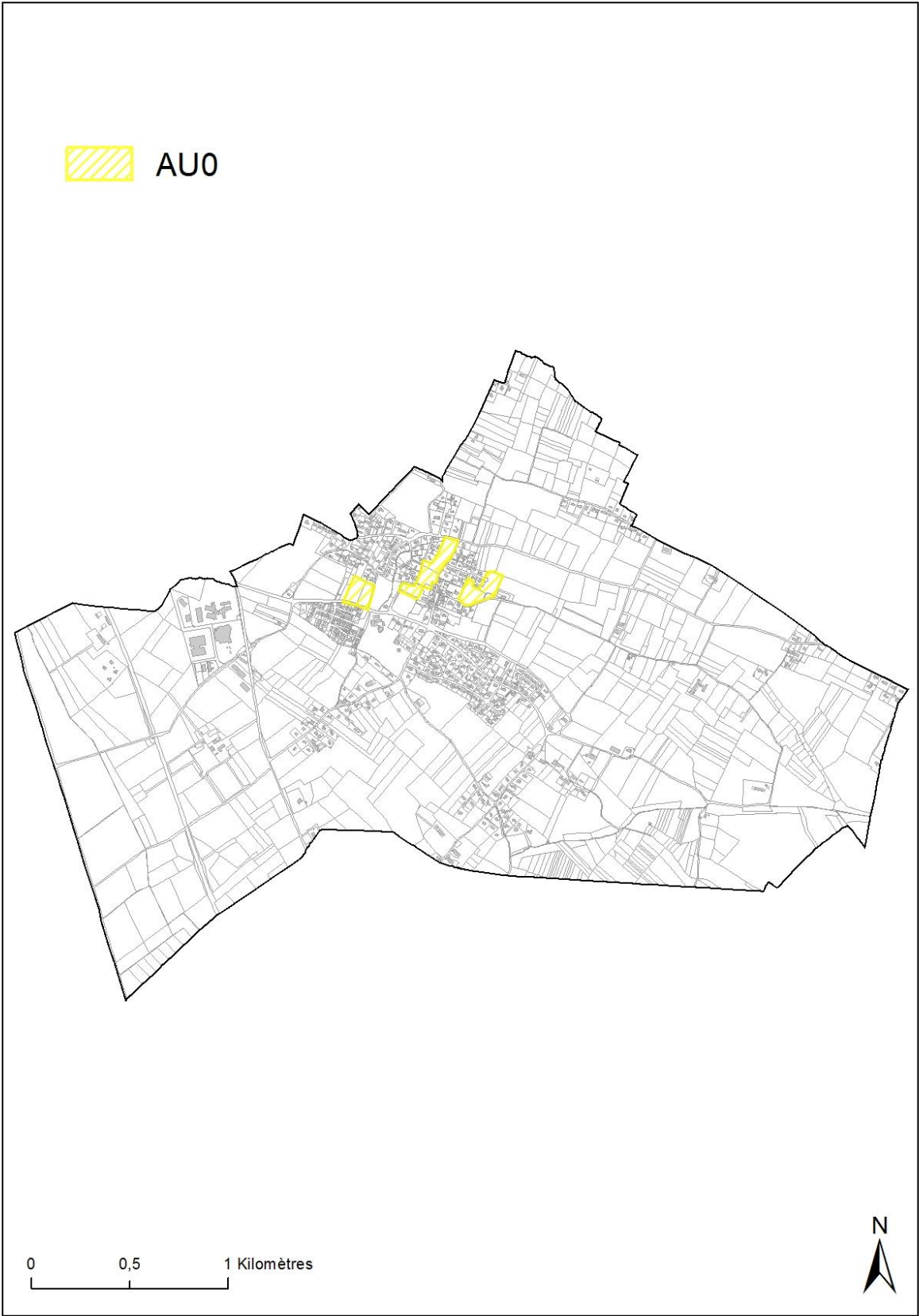
ARTICLE AUE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUE 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0



ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles visées à l'article AU0 2 ci-dessous.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement, la surélévation ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, dans la limite d'une extension de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

ARTICLE AU0 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU0 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.
- 2- Les surélévations, extensions ou aménagements des constructions existantes auront un recul au moins égal à celui de bâtiment d'origine.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 2- Les surélévations, extensions ou aménagements des constructions existantes devront être réalisés avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine, sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une surélévation, extension ou ménagement d'une habitation existante, la hauteur maximum sera de 6,50 m mesurée sur la sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AU012 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU0 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU015 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

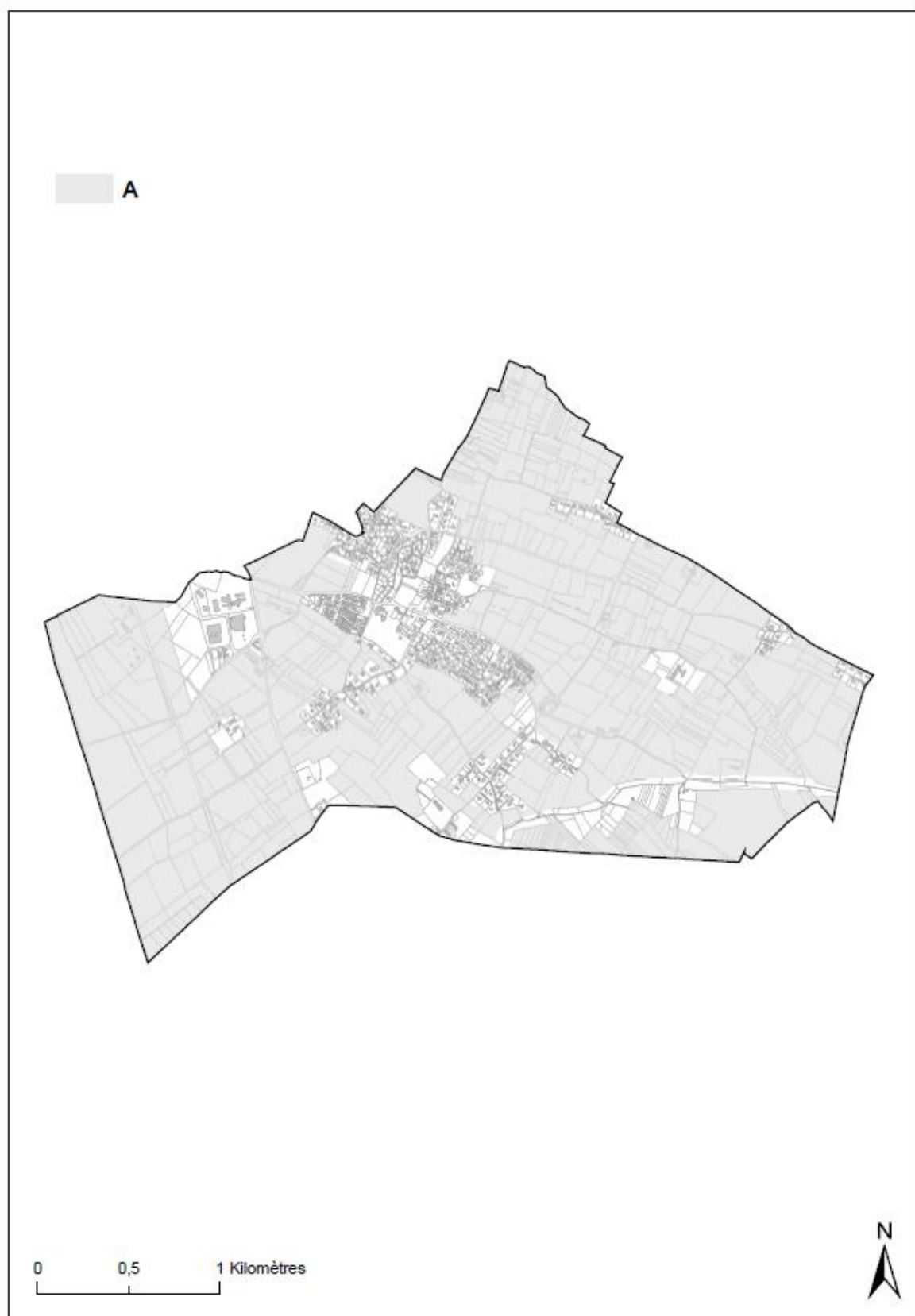
ARTICLE AU0 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception :
 - de celles nécessaires à l'activité agricole et de celles visées à l'article A2 ci-dessous,
 - des ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, ainsi que dans le périmètre des corridors écologiques délimités dans le règlement graphique : sont interdites toutes constructions ou installations de toute nature.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation agricole autorisée,
 - Qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres maximum autour d'un siège d'exploitation en activité,
 - Qu'elles soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante,
2. Dans la zone inondable, les constructions nouvelles à vocation agricole sont autorisées à condition qu'elles respectent le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU
3. Le changement de destination à usage d'habitat, hôtelier, restauration, artisanat ou commerce des bâtiments existants, à condition :
 - Qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme,
 - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique,
 - Que les équipements et les réseaux soient suffisants (voiries, réseaux, etc...),
 - Qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine,
 - Qu'ils respectent le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.
4. Les installations classées, à conditions qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition :
 - Que l'emprise au sol ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante, et que la surface totale (toutes les constructions existantes sur l'unité foncière + extension) ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
 - Que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,

- Que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante (accès, AEP).

6. Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Les parcelles riveraines de la RD 16 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte à la circulation.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans que la largeur de l'accès puisse être inférieure à 3 mètres.

2. Voirie

Non règlementé.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 16** : 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 25 mètres pour les autres constructions,
 - **Voie ferrée** : 6 mètres par rapport à l'emprise du domaine public,
 - **Hers** : 15 mètres des limites de la berge de la rivière,
 - **Autres voies** : 4 mètres de l'emprise de la voie.
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.
4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

1. Toute construction nouvelle à doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.
4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre des limites séparatives.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
2. Toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :
 - 6,50 mètre pour les constructions à vocation d'habitat autorisées.
 - 10 mètres pour les autres constructions.
3. L'extension d'un bâtiment sera limité à la même hauteur que le bâtiment d'origine
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
 - aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, panneaux solaires, machinerie d'ascenseur, etc....
 - aux ouvrages et installations techniques liées à l'activité agricole (silos, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. Adaptation au site

- Les constructions devront s'intégrer au terrain naturel et à son relief existant, sans bouleversements et terrassements inutiles.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings bruts, pierre de taille, panneaux d'acier...).
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.
- Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.
- Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères, annexé au PLU.

2.2. Toitures

- Le principe de ramener un maximum d'éléments sous un même toit doit être observé, toutefois des éléments de rupture ou des décrochements peuvent être accordés ou exigés.
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. -
- La toiture-terrasse est admise à condition que sa superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, sans modification majeure de la toiture existante, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections qui s'harmonisent avec celle du bâtiment

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des poteaux supports des accès.
- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- **Dans le périmètre des corridors écologiques indiqués sur le règlement graphique** : les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

3. Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

2. **Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :**

2.1. Habitat :

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 130 m² de surface de plancher, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Au-delà de 130 m², il sera exigé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Autres constructions :

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. **Espaces Boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'urbanisme.

2. **Plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. **Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements

4. **Plantations à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme**

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications

n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

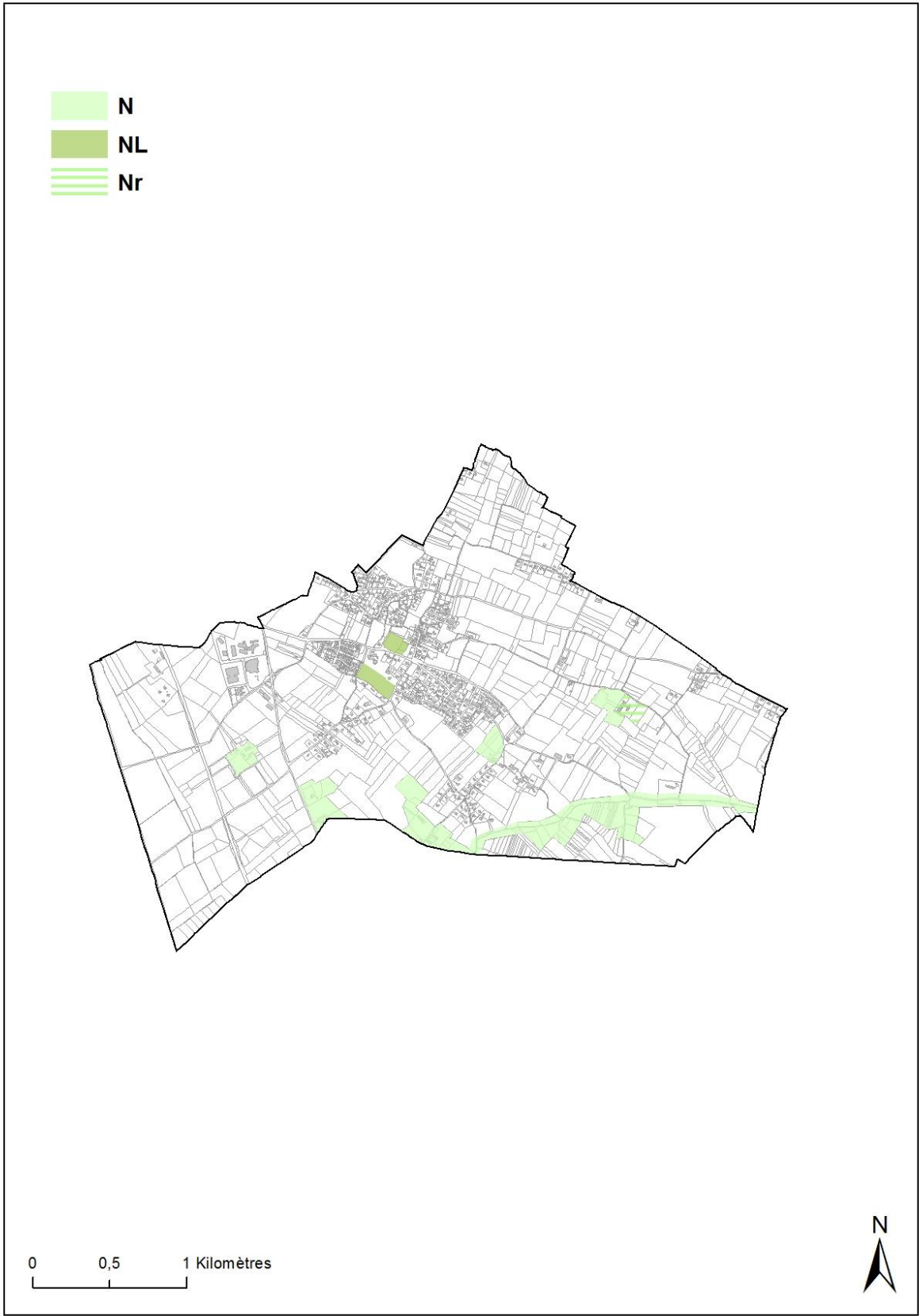
Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception :
 - de celles visées à l'article N2 ci-dessous ;
 - des ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans le périmètre des corridors écologiques délimités dans le règlement graphique, ainsi que dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation : sont interdites toutes constructions ou installations de toute nature.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les secteurs N, sont autorisés :

1.1. Les extensions et surélévations des constructions existantes à condition :

- Que l'emprise au sol ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante et que la surface totale (toutes les constructions existantes sur l'unité foncière + extension) ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,
- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante (accès, AEP).

1.2. Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.

2. Le changement de destination à usage d'habitat, hôtelier, restauration, artisanat ou commerce des bâtiments existants, à condition :
 - qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme,
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique,
 - que les équipements et les réseaux soient suffisants (voiries, réseaux, etc...),
 - qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine,
 - qu'ils respectent le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.

3. Dans le secteur Nr sont autorisés :

3.1. Les extensions et surélévations des constructions existantes à condition :

- que les travaux ne portent pas atteinte ni à la qualité architecturale de la construction d'origine, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,
- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

3.2. Les constructions nouvelles à destination de locaux médicaux et paramédicaux ou d'hébergement pour personnes âgées sont autorisées à condition :

- que les travaux ne portent pas atteinte ni à la qualité architecturale de l'ensemble, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,
- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

4. Dans le secteur NL, les ouvrages ou installations liés et nécessaires aux activités sportives et de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement et espaces verts ouverts au public, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, en limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Aucun accès supplémentaire ne pourra être créé sur la route de Baziège (RD 16), hors panneaux d'agglomération.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans que la largeur de l'accès puisse être inférieure à 3 mètres.

2. Voirie

Non règlementé.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

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

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 16** : 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 25 mètres pour les autres constructions ;
 - **Voie ferrée** : 6 mètres par rapport à l'emprise du domaine public,
 - **Autres voies** : 4 mètres de l'emprise de la voie.
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre de la limite de l'emprise.
4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre de la limite de l'emprise.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, balcons,...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
2. Toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :
 - 6,50 mètres pour les constructions à vocation d'habitat autorisées.
 - 4 mètres pour les autres constructions.
 - 7 mètres dans le secteur Nr
3. L'extension d'un bâtiment sera limitée à la même hauteur que le bâtiment d'origine.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ou d'intérêt collectif,
 - Aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, panneaux solaires, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. Adaptation au site

- Les Constructions devront s'intégrer au terrain naturel et à son relief existant, sans bouleversements et terrassements inutiles.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings bruts, pierre de taille, panneaux d'acier...).
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

- Les annexes et extensions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.
- Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.
- Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères, annexé au PLU.

2.2. Toitures

- Le principe de ramener un maximum d'éléments sous un même toit doit être observé, toutefois des éléments de rupture ou des décrochements peuvent être accordés ou exigés.
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou « romane type tégusol » ou similaires de terre cuite, sont autorisées.
- D'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition que sa superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, sans modification majeure de la toiture existante, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

2.3. Les accessoires

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections qui s'harmonisent avec celle du bâtiment.

2.4. Clôtures et portails

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas des supports des accès.
- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- **Dans le périmètre des corridors écologiques indiqué sur le règlement graphique :** les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1.Habitat :

Il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 130 m² de surface de plancher, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Au-delà de 130 m², il sera exigé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Autres constructions :

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Dans le secteur Nr, au moins 50% de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en espace vert, comprenant au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m de terrain aménagé en jardin.

3.2. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements

4. Plantations à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles, ...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



LEXIQUE

ACCES

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

ANNEXE

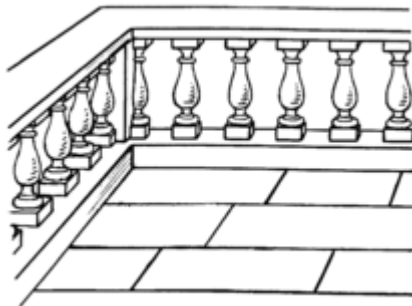
Sont considérés comme annexes les constructions de faibles emprises ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisés sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, garage, abri de jardin, piscine, pool-house).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BALUSTRE

Petites colonnes évasées, généralement reliées par un tablier et dont l'ensemble forme une balustrade.



CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

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

CHAUSSEE

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

CHEMINEMENT DOUX

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

DEBORD DE TOIT

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

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

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

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

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

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

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

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

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

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

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol, **sauf si le règlement du PLU indique le contraire.**

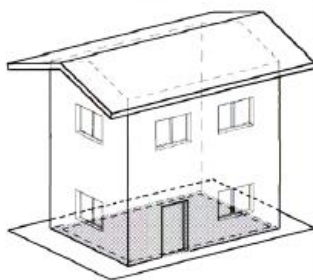
Croquis 18



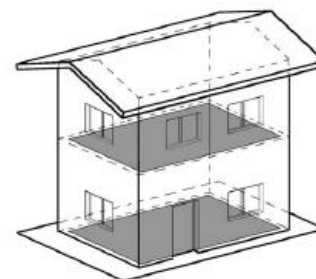
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis



EMPRISE D'UNE VOIE

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

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

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

ESPACE LIBRE

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

HAIE VIVE

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

Pour information, ci-après, un extrait du cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères du SICOVAL (pièce 5.3.x du PLU) :



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

OUVRAGE TECHNIQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les antennes de télécom, les stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau etc...

MUR DE SOUTÈNEMENT

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

PLATEFORME

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

PLEINE TERRE

Sont considérés comme des espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenus ou reconvertis en terre et qui ne sont pas situés sur des constructions (Dalles, toits, ...). Les places de stationnement, les aires de manœuvre ou les circulations piétons/cycles ne peuvent être considérées comme espace de pleine terre. En revanche les espaces de pleine terre peuvent être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

SURFACE DE PLANCHER

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN NATUREL

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

TERRASSE D'ASSISE

Plate-forme aménagée pour accueillir une construction et ses espaces périphériques de circulation piétonne.

UNITE FONCIERE

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

VOIE PRIVEE

Voie ouverte ou non à la circulation publique mais non classée dans le domaine public.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier).

VOIE PUBLIQUE

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

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone définie graphiquement interdisant l'implantation de nouvelles constructions sur certaines parties du territoire en vue de préserver des vues, des continuités écologiques, une qualité patrimoniale ou encore pour des raisons de sécurité.