

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère}
MODIFICATION

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

Commune de REBIGUE

4. Règlement écrit



Approbation

19 mars 2014

**1^{ère} modification
approuvée le**

28 septembre 2016

Sicoval
Le Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Le village, 31320 REBIGUE
05 61 76 31 38
rebigue.mairie@wanadoo.fr



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	44
LEXIQUE	48

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.

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.111-15 : préservation de l'environnement ;
 - Article R.111-21 : 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 (secteur UBa)
- zones à urbaniser : AU ;
- zones agricoles : A (et secteurs Ah, Ai et Aco) ;
- zones naturelles : N (secteur Nco).

1. Les zones urbaines sont :

Elles correspondent au territoire déjà urbanisé de la commune, ou à des terrains libres. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone **UA** : cette zone correspond au centre ancien du village et aux constructions récentes denses inscrites dans sa continuité immédiate. Ce secteur à dominante d'habitat accueille également des services publics d'intérêt collectif. .

- La zone **UB** : cette zone regroupe les ensembles de constructions qui se sont développées au-delà du centre villageois. Elle est composée d'une dominante d'habitat récent peu dense. Cette zone comprend un secteur UBa qui correspond au lotissement des Pins où les constructions sont plus denses

2. Les zones à urbaniser :

Elles recouvrent des territoires à caractère agricole destinés à être urbanisés avec un phasage en cohérence avec les objectifs de développement démographique de la commune et le SCoT. Leur développement se fera sous

forme d'opérations d'ensemble en respectant, lorsqu'il y a lieu les principes d'aménagement énoncés dans les orientations d'aménagement.

3. Les zones agricoles sont :

La zone A : elle constitue un espace à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis.

Cette zone comprend un secteur Ah qui identifie et localise les bâtiments à usage d'habitation existants non liés à l'agriculture qu'il est souhaitable de pouvoir laisser évoluer (extensions limitées) pour garantir leur pérennité ; Un secteur Ai, identifie des espaces qui pourront être urbanisés à long terme et qu'il est nécessaire de préserver de toute urbanisation qui pourrait compromettre la mise en œuvre d'un projet global cohérent à l'échelle du secteur et en relation avec l'urbanisation existante. Un secteur Aco traduit le corridor écologique à l'échelle de la commune, au sein desquels toute nouvelle construction est interdite

4. La zone naturelle :

La zone N constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend le secteur Nco, qui traduit les corridors écologiques à l'échelle de la commune, au sein desquels toute nouvelle construction est interdite.

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'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des **espaces boisés classés** sont repérés aux documents graphiques,
- 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**,
- Des **zones inondables** délimitées par la Cartographie Informative des Zones Inondables liée au débordement du ruisseau de Trucopores
- Un **PPR retrait/gonflement des argiles** a été prescrit par arrêté préfectoral du 24 juin 2004.

ARTICLE 4 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt 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.

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, etc. sera assurée dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – 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 avoisinantes.

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

ARTICLE 7 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

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

ARTICLE 8- CLOTURES

Par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2008, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2008, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 10- Accessibilité personnes handicapées

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

ARTICLE 11- Espaces boisés classés

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 14 – Caravanes

Elles sont soumises à l'application des articles R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 05 juillet 1991 la commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, 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.

ARTICLE 13 – Eléments du paysage et du patrimoine

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5-7° : 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. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Nom usuel	N° de parcelle
Maison Cousturié	B278
Ancienne ferme	A95
Puit	C131
Château Giscard	C163
Fount Grando	A87
Maison Costa	A248
Ancien Presbytère	B27
Caveau Courrège	B29
Caveau Navarre	B29
Ancienne meunerie	B42
Croix de l'Eglise	B28
Statue de la Vierge	B28
Christ en Croix	B203
Croix blanche	A190
Croix de Rasplet	A131
Croix de Castel Viel	A258
Grande croix du cimetière	B29
Petite croix du cimetière	B27
Eglise	B28
Monument aux morts	B27

ARTICLE 14 – Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2013. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent PLU.

ARTICLE 15 – Places de stationnement des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industriel, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt;
- terrains de camping ;
- parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- aménagement d'un parc d'attraction
- aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- aménagement d'un golf
- aires de dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir
- ouverture et exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une construction autorisée
- installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

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

- 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.
- Dans les secteurs couverts par les orientations d'aménagement intitulées « Etapes du développement urbain » et « secteur de Péchoulié », tout projet de construction devra respecter et permettre la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement
- Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement intitulée « secteur de Péchoulié 20% des logements en accession à la propriété à prix abordable tel que défini dans le PLH du Sicoval devront être construits.
- Hors du secteur soumis à l'orientation d'aménagement intitulée « Secteur de Péchoulié », dans les projets de construction de plus de 600 m² de surface de plancher destinés aux logements : 20% de la surface de plancher dédiée au logement doit être affectée à du logement locatif social
- les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sur les éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique comme devant être protégés sont autorisés sous conditions qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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.

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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Lorsqu'elles desservent plus de 4 terrains destinés à la construction ou plus de 4 logements :

Les voies nouvelles présenteront une plateforme minimale de 6m.

Voies en impasse : Il doit être aménagé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

3. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Pour tout projet de construction nécessitant la mise en œuvre ou la modification de l'assainissement :

2.1. Eaux usées

Elles doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en terme d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un

dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

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.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

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

1 – Par rapport aux tronçons de voies et emprises publiques identifiées sur le règlement graphique par la légende « Construction à l'alignement autorisée », la construction est

1.1- soit implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, des décrochements dans la façade implantée à l'alignement peuvent être autorisés, sans excéder 2 mètres par rapport à l'alignement.

1.2- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures

2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

2.1- RD 95b : la construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie

2.2- Autres voies existantes et futures : la construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise.

3 – Pour l'ensemble des voies et emprises publiques

3.1- 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.

3.2- Pour les constructions déjà existantes : tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

3.3- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

3.4- Le bassin des piscines non couvertes doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres, comptés à partir bord intérieur du bassin

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

1 – Toute nouvelle construction devra s'implanter soit :

- sur au moins une limite latérale de la parcelle. Dans le cas où elle est implantée sur une seule limite latérale, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'autre limite latérale.
- à au moins 3 mètres des limites séparatives.

2 - D'autres implantations sont possibles :

- Les constructions nouvelles dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres (d'après la définition de hauteur telle qu'énoncée dans l'article 10) peuvent s'implanter en limite séparative
- Dans le cas d'une construction existante sur un terrain limitrophe et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

3 – Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance minimale de 0,50 mètres de cette limite

4. Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) seront admis à l'intérieur des marges de recul avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

5. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres comptés à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

1- Constructions implantées en limite séparative, autres que celles implantées à l'alignement des voies en emprises publiques, la hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres

2- Constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la hauteur ne peut pas excéder 12 mètres

3- Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

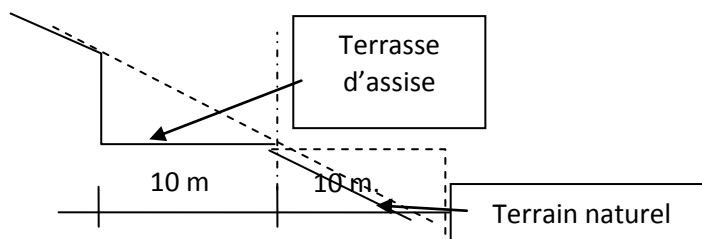
Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,... telles d'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°7.3.2)

2 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.
- La hauteur des enrochements ne peut pas excéder 2 mètres.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.



3 - Façades

- Les imitations de matériaux minéraux sont interdites : fausse pierre, moellons, fausse brique,.
- Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 – Toitures (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des annexes)

- A l'exception des annexes à l'habitation, et des vérandas les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture et d'être végétalisée.
- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous 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.

5 - Clôtures

- Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies
- La hauteur totale des clôtures, à l'exception des végétaux, ne pourra pas être supérieure à 2 mètres
- La hauteur des murs pleins ne peut pas excéder 0.60 mètres ; Ils ne peuvent être surmontés que de structures à claire voie ou de grillages

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation 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.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de surface de plancher : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place

Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 3 lots, du stationnement supplémentaire devra être aménagé sur les parties communes à raison d'une place pour 2 lots ou pour 2 subdivisions foncières.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à maintenir ou à remplacer par d'autres plantations.

2 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière :

- lorsque cela est possible au regard des constructions existantes, au moins 10% de la surface doivent être traités en espace vert.

- Un arbre de haute tige doit être planté pour 500 m² de terrain

Les espaces verts et les haies programmées dans l'orientation d'aménagement intitulée « secteur de Péchoulié » doivent être réalisés

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES 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'ensemble, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industriel, d'exploitation agricole ou forestière;
- terrains de camping ;
- parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- aménagement d'un parc d'attraction
- aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- aménagement d'un golf
- aires de dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir
- ouverture et exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une construction autorisée
- installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

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

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux et à l'entrepôt 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.
- les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sur les éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique comme devant être protégés sont autorisés sous conditions qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.
- Dans les projets de construction de plus de 600 m² de surface de plancher destinés au logement : 20% de la surface de plancher dédiée au logement doit être affectée à du logement locatif social.
- Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.
- Dans le secteur couvert par l'orientations d'aménagement intitulée « Secteur de Bigorre », tout projet de construction devra respecter et permettre la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement .

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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.

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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

2. Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

Voies en impasse : Il doit être aménagé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Pour tout projet de construction nécessitant la mise en œuvre ou la modification de l'assainissement :

2.1. Eaux usées

Elles doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en terme d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

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.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

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

1- Par rapport à la RD 95b : la construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie

2- Par rapport aux autres voies existantes et futures : la construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise.

3- Pour l'ensemble des voies et emprises publiques :

- 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 déjà existantes : tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques
- Le bassin des piscines non couvertes doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres, comptés à partir du bord intérieur du bassin

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

1- Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

2- D'autres implantations sont possibles :

- les constructions nouvelles dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres (d'après la définition de hauteur telle qu'énoncée dans l'article 10) peuvent s'implanter en limite séparative
- Dans le cas d'une construction existante sur un terrain limitrophe et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance minimale de 0,50 mètres de cette limite
- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) seront admis à l'intérieur des marges de recul avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
- Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres, comptés à partir du bord intérieur du bassin.

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

Sans Objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière*.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

1- Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres

2- Pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra pas excéder 12 mètres

3- Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,... telles d'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°7.3.2)

2 – Adaptation au site

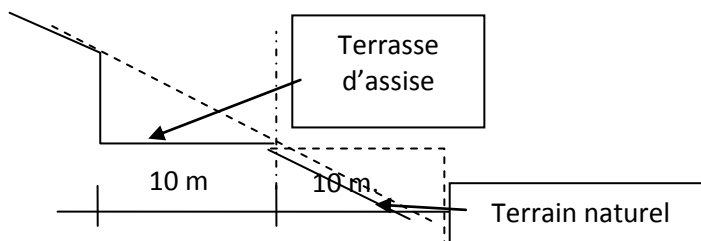
Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.

La hauteur des enrochements ne peut pas excéder 2 mètres.

La ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.



3 - Façades

- Les imitations de matériaux minéraux sont interdites : fausse pierre, moellons, fausse brique,.
- Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 – Toitures (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des annexes)

- A l'exception des annexes à l'habitation et des vérandas, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture et d'être végétalisée.
- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous 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.

5 - Clôtures

- Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies
- La hauteur totale des clôtures, à l'exception des végétaux, ne pourra pas être supérieure à 2 mètres
- La hauteur des murs pleins ne peut pas excéder 0.60 mètres ; ils ne peuvent être surmontés que de structures à claire voie ou de grillages

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation 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.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de surface de plancher : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher destinée à l'habitation.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

4 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en espace vert.
- Un arbre de haute tige doit être planté pour 500 m² de terrain
- Dans le secteur concerné, l'orientation d'aménagement intitulée secteur de Bigorre doit être mise en oeuvre

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Supprimé par la loi ALUR

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**

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industriel, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt;
- terrains de camping ;
- parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances
- aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal
- aménagement d'un parc d'attraction
- aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- aménagement d'un golf
- aires de dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- aire d'accueil des gens du voyage
- installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir
- ouverture et exploitation de carrières et de décharges
- affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une construction autorisée
- installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

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

- 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.
- Dans les secteurs couverts par les orientations d'aménagement intitulées « Etapes du développement urbain » et « secteur de Fount Grando », tout projet devra respecter et permettre la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement. Chaque phase définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Etapes du développement urbain » devra être réalisée d'un seul tenant.
- Tout projet de construction nouvelle devra pouvoir être relié au réseau d'assainissement collectif et respecter les capacités de traitement offertes par la station d'épuration.
- Pour l'ensemble du secteur couvert par l'orientation d'aménagement intitulée « secteur de Fount Grando », au minimum 11% des logements seront des logements locatifs sociaux et 20% des logements en accession à la propriété à prix abordable tel que défini dans le PLH du Sicoval.
- les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sur les éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique comme devant être protégés sont autorisés sous conditions qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à leur protection et leur mise en valeur.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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.

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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

2. Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 6 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

Voies en impasse : Il doit être aménagé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3. Pistes cyclables

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Pour tout projet de construction nécessitant la mise en œuvre ou la modification de l'assainissement :

2.1. Eaux usées

Elles doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

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.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport à la RD 95b : la construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise

2 – Par rapport aux autres voies, la construction est

2.1- soit implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, des décrochements dans la façade implantée à l'alignement peuvent être autorisés, sans excéder 2 mètres par rapport à l'alignement.

2.2- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures

3- Pour l'ensemble des voies et emprises publiques :

- 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 déjà existantes : tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 0,50 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques
- Le bassin des piscines non couvertes doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres, comptés à partir du bord intérieur du bassin

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Toute nouvelle construction devra s'implanter soit :

- sur au moins une limite latérale de la parcelle. Dans le cas où elle est implantée sur une seule limite latérale, elle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'autre limite latérale.
- à au moins 3 mètres des limites séparatives..

2- D'autres implantations sont possibles :

- les constructions nouvelles dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres (d'après la définition de hauteur telle qu'énoncée dans l'article 10) peuvent s'implanter en limite séparative
- Dans le cas d'une construction existante sur un terrain limitrophe et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne puisse s'inscrire au-delà de la surface verticale déterminée par la construction existante.

- **Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance minimale de 0,50 mètres de cette limite

- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) seront admis à l'intérieur des marges de recul avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

- Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres, comptés à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

1- Pour les constructions implantées en limite séparative, autres que celles implantées à l'alignement des voies en emprises publiques, la hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres

2- Dans les autres cas (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif), la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

telles d'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°7.3.2)

2 – Adaptation au site

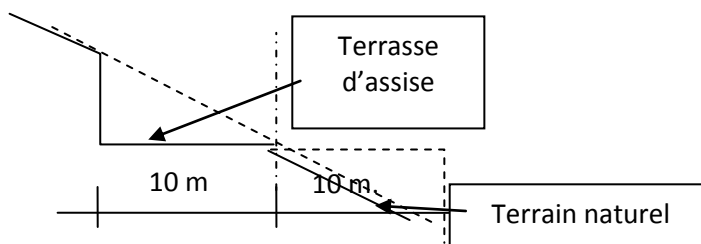
Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.

La hauteur des enrochements ne peut pas excéder 2 mètres.

La ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.



3 - Façades

- Les imitations de matériaux minéraux sont interdites : fausse pierre, moellons, fausse brique,.
- Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 – Toitures (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des annexes)

- A l'exception des annexes à l'habitation et des vérandas, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
 - La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture et d'être végétalisée.
- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous 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.

5 - Clôtures

- Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies
- La hauteur totale des clôtures, à l'exception des végétaux, ne pourra pas être supérieure à 2 mètres
- La hauteur des murs pleins ne peut pas excéder 0.60 mètres ; ils ne peuvent être surmontés que de structures à claire voie ou de grillages

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation 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.

1 - Habitations

Il est exigé :

- jusqu'à 120 m² de surface de plancher : 2 places
- Au-delà des premiers 120 m², par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place

Dans le cas d'opérations d'ensemble, devront également être créées des places situées sur les espaces communs : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher destinée au logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

4 - Services publics et d'intérêt collectif de type établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE AU 13 – ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière :

Dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espace vert. Cette obligation ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 500 m² de terrain.

Les espaces verts et les haies programmées dans l'orientation d'aménagement intitulée « secteur de Fount Grando » doivent être réalisés

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

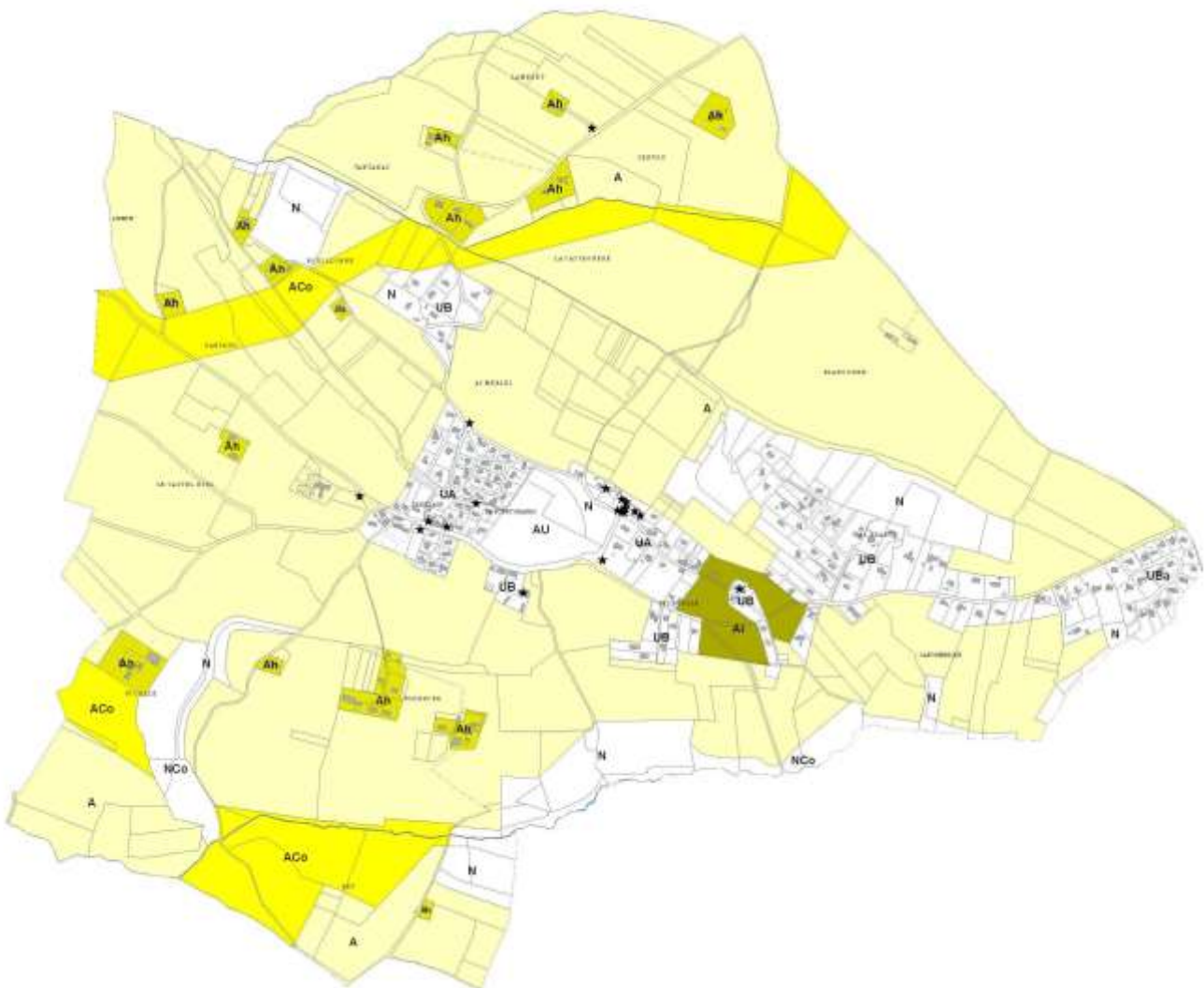
Sans Objet.

ARTICLE AU 16 – Objectifs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article A2 et à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ai et Aco sont interdites toutes constructions et installations nouvelles

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

1. Dans la zone A sont autorisées :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m²
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elles sont nécessaires et liées à l'activité agricole. Dans le cas de construction à usage d'habitation, la surface de plancher totale (existant + projet) doit être inférieure ou égale à 200 m².
- Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La surface de plancher devra être inférieure à 80 m²

2. Dans les secteurs Ah, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes dans la limite d'une seule extension de 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent PLU
- les piscines.
- la construction d'annexes dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum et à condition qu'elle se situe dans un rayon de 50 mètres déterminé autour du bâtiment principal existant.
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; La surface de plancher devra être inférieure à 80 m²

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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.

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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

2. Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Pour tout projet de construction nécessitant la mise en œuvre ou la modification de l'assainissement :

2.1. Eaux usées

Elles doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en terme d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. 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.

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.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

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

1. Hors secteur Ah, toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de la limite d'emprise.
2. Dans le secteur Ah, toute construction nouvelle doit être implantée à 4 m minimum de la limite d'emprise.
3. Dans toute la zone, Les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'emprise de la RD95, de la RD95a, de la RD95b et de la RD35.
4. Des implantations différentes sont autorisées :
 - 4.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
 - 4.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres, comptés à partir du bord intérieur du bassin
 - 4.3. 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.
 - 4.4. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.
2. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
3. En cas d'une construction existante sur un terrain limitrophe et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
4. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1)
- 14 mètres pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

telles d'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°7.3.2)

2 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

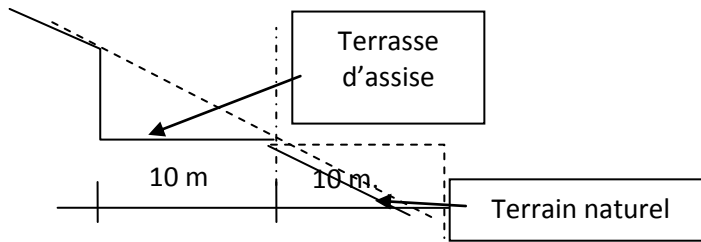
pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.

La hauteur des enrochements ne peut pas excéder 2 mètres.

Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

La ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau.



3 - Façades

- Les imitations de matériaux minéraux sont interdites : fausse pierre, moellons, fausse brique,.
- Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 – Toitures (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des annexes)

- Pour les constructions destinées à l'habitat,
 - les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
 - La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture et d'être végétalisée.
Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.
- Pour les constructions destinées à l'activité agricole la pente des toitures doit être d'au moins 20%
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous 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.

5 - Clôtures

- Les clôtures seront systématiquement accompagnées de haies
- La hauteur totale des clôtures, à l'exception des végétaux, ne pourra pas être supérieure à 2 mètres
- Au-delà de 0.60 mètres de hauteur, elles ne pourront être composées que de grillages
- Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Cet article concerne :

les constructions nouvelles,
les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
les changements d'affectation 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.

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

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.
Concernant les alignements d'arbres et haies identifiés sur le règlement graphique, tous travaux et aménagements pouvant porter atteinte à la continuité végétale sont interdits.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

ARTICLE A 16 – Objectifs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2.

Dans le secteur Nco sont interdites toutes constructions et installations

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

1. Dans toute la zone :

1.1. Les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont liés à une opération autorisée.

1.2. Les aménagements touristiques tels que sentiers, aires de pique-nique, pistes cyclables ou cavalières.

2. Uniquement en dehors du secteur Nco, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'ils sont compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone. La surface de plancher devra être inférieure à 80 m²

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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.

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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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

2. Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans Objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

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

Sans Objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

telles d'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°7.3.2)

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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.

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

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

ARTICLE N 16 – Objectifs en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans Objet.

LEXIQUE

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ANNEXE

Une construction de type garage, abri... distante de la construction principale.

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.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrains, c'est-à-dire du rapport de la surface de plancher sur la superficie de l'unité foncière.

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).

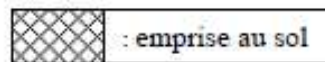
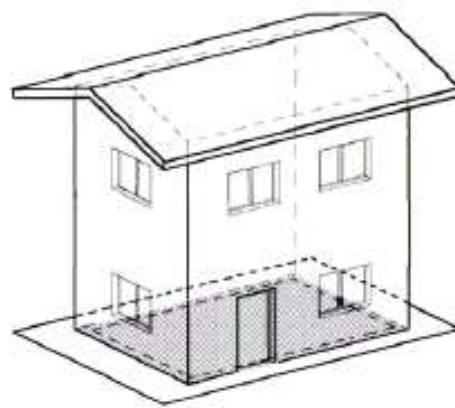
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constituée de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

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.

Croquis 18



Croquis 19



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



LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

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.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

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

