

TARN-ET-GARONNE
CC GRAND SUD TARN-ET-GARONNE
VERDUN-SUR-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**RUFAT- URBANISME
AMENAGEMENT**

AMENA

PLURALITE

TOUT EST PAYSAGE

MODIFICATION n°1 DU PLU

Délibération du conseil communautaire du 27/09/2018
Arrêté de la présidente du 12/06/2019

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

**RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE**

5.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
ZONE UA.....	8
ZONE UB.....	16
ZONE UC.....	29
ZONE UE.....	35
ZONE UX.....	39
ZONE AU.....	45
ZONE AUE.....	53
ZONE AU0.....	57
ZONE AUE0.....	59
ZONE AUX0.....	61
ZONE N.....	63
ZONE A.....	71
ANNEXES.....	77
.....	78

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Verdun sur Garonne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A) un certain nombre de périmètres :

- * les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- * les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

B) les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- * les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- * les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- * d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- * les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement ;

De plus, quatre servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

Des espaces boisés classés (articles L.113-1 et L.113-2, R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme) ;

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;

Des éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;

Des secteurs de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

Les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article R.111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article R.111-20 relatif à l'avis de la CDPENAF ;
- L'article R.111-21 relatif à la densité des constructions ;
- L'article R.111-22 relatif à la surface de plancher des constructions ;
- Les articles R.111-23 et R.11-24 relatif aux performances environnementales et énergétiques ;
- L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement
- L'article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ;
- L'article R.111-27 relatif à l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les 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, le Code de l'environnement et le Règlement Sanitaire Départemental.

En particulier, l'article L.224-2 aliéna 4 du code de l'environnement qui prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les ZPPAUP (et les AVAP) ont été transformés en « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 par son article 112.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Elles doivent faire l'objet d'une décision expresse et motivée conformément aux dispositions des articles A 424-1 et A 424-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

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

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

ARTICLE 6 – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le P.L.U. identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE 6 BIS – LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones agricoles, le règlement a désigné des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L113-1 et articles R113-1 et R113-2, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

① LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

② LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME :

Dans les secteurs reportés et délimités sur les documents graphiques, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

ARTICLE 9 – DEFINITIONS

9.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont (articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme) :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation (logement, hébergement) ;
- Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)

9.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

9.3 - SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (S.D.P.C.) ET EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

- **Surface de Plancher** conformément à la définition de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme,
- **Emprise au sol** conformément à la définition de l'article R* 420-1 du Code de l'Urbanisme,

9.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout ou l'acrotère. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les hauteurs devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.

Toutefois, ne sont pas compris dans le 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.

ARTICLE 10 – RECOMMANDATIONS

10.1 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

10.2 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
- Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
- Angle par rapport à la voie : 45° ;
- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

- Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
- Longueur : 5,50 mètres ;
- Largeur : 2,20 mètres ;
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les normes de stationnement devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.

10.3 - ENTREE CHARRETIERE

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les entrées/accès devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée par le centre-ville ancien aggloméré : la Bastide et ses extensions sous la forme de faubourgs. Cette zone est à usage principal d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend trois secteurs :

- UAa, constitué du cœur de Bastide, ce secteur ancien présente des caractéristiques architecturales, d'implantations et de volumétries particulières (hauteur, densité, mitoyenneté, profondeur des parcelles...) ;
- UAb, constitué des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine moins dense que le cœur de ville. Le développement s'est effectué le long des axes de communication, la mitoyenneté complète sur les limites séparatives est maintenue, toutefois les parcelles sont de taille plus importante ;
- UAc, constitué également des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine ancienne d'une densité inférieure aux constructions implantées en cœur de ville et le long des pénétrantes principale vers le bourg ancien. Les constructions sont pour la plupart implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, toutefois la mitoyenneté n'est effective que sur une seule des limites séparatives. Les hauteurs sont moins importantes que dans le reste de la zone à l'exception de la "Villa Maria".

Elle comprend également un secteur d'OAP.

Dans la zone UA ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UA est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE UA-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Dans le secteur d'OAP, la démolition ou la suppression des éléments protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.
- Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence d'un site archéologique repéré au document graphique ;

- Dans le secteur d'OAP, l'évolution des constructions protégées par le PLU sera compatible avec les principes définis par les OAP.
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le secteur d'OAP, le nombre et la localisation des accès sera compatible avec les principes définis par l'OAP.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. Dans le secteur d'OAP, ces caractéristiques seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur d'OAP, les caractéristiques des voies et des retournements doivent être compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Dans le secteur d'OAP, ces cheminements doux sont précisés, le projet doit être compatible avec les principes définis par l'OAP.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Dans le secteur d'OAP, les caractéristiques de voies seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Dans le secteur d'OAP, l'éco-aménagement et la réduction des parties imperméabilisées devront être compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait

nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions et installations existantes doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes, hors piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

Des implantations en recul de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer pourront exceptionnellement être autorisées pour les parcelles disposant d'une cour ou d'un jardin côté rue.

Dans le secteur d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans toute la zone :

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans les secteurs UAa et UAb, à l'exception du secteur d'OAP :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, lorsque la façade du terrain est supérieure à 15 m, les constructions et installations pourront être implantées sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit est inférieure à 3,5 m.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit est supérieure à 3,5 m.
- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.

Dans le secteur d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Dans le secteur UAc :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans toute la zone UA :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus grande des 4 hauteurs définie ci-dessous :

- Hauteur de la construction contiguë la plus élevée ;
- Hauteur du bâtiment d'origine pour les reconstructions ou les reconstructions après sinistre ;
- Autres cas en zone UAa et UAb : 10 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2 plus combles aménageables ;
- Autres cas en zone UAc : 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1 plus combles aménageables.

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

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

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

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé :

- UAa et secteur d'OAP : non réglementé
- UAb à l'exception du secteur d'OAP : 1 place pour les véhicules motorisés légers minimum par logement
- UAc : 1 place pour les véhicules motorisés légers minimum par logement

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE D'HABITATION :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs UAa et UAb hors secteur d'OAP :

Non réglementé

Dans le secteur d'OAP, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou éco-aménagés en compatibilité avec les principes définis dans l'OAP et dans le respect de la palette végétale jointe à celle-ci.

Dans la zone UAc :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert.

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée par les extensions urbaines agglomérées sous la forme d'habitations individuelles et de bâtiments collectifs. Cette zone est à usage principal d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- UBz1 : constitué des constructions et installations de la ZAC du Barry.
- UBz2 : constitué des constructions et installations de la ZAC Multisites Mancenque-Médou.

Elle comprend également des secteurs d'OAP.

Dans la zone UB ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UB est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE UB-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Dans les secteurs d'OAP, la démolition ou la suppression des éléments protégés par le PLU au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- L'extension des constructions existantes destinées aux activités agricoles à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher de construction existante et qu'elle soit compatible avec la salubrité du quartier ;
- Dans le secteur d'OAP « hangars de Cassagne », les aménagements et les constructions à vocation horticole liés au développement de l'activité existante située sur la parcelle AN117 ;

- Les opérations d'ensemble de plus de 4 lots ou 4 logements à condition qu'elles affectent au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ; Dans les secteurs d'OAP, la proportion de logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat sera compatible avec les principes définis par les OAP ;
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges ;
- Dans les secteurs d'OAP, l'évolution des constructions protégées par le PLU sera compatible avec les principes définis par les OAP.
- Dans le secteur UBz2 : une seule annexe ou un seul abri de jardin est admis par unité foncière.

ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Dans la zone UB :

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les secteurs d'OAP, le nombre et la localisation des accès sera compatible avec les principes définis par les OAP.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. Dans les secteurs d'OAP, ces caractéristiques seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs d'OAP, les caractéristiques des voies et des retournements doivent être compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le reste de la zone UB :

- Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.
- Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Dans les secteurs d'OAP, ces cheminements doux sont précisés, le projet doit être compatible avec les principes définis par les OAP.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Dans les secteurs d'OAP, les caractéristiques de voies seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le secteur UBz1 :

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Le présent article concerne les voies internes au secteur qui ne sont pas indiquées et repérées au document graphique.

Les voies secondaires sont liées aux voies principales dans les zones de raccordement indiquées au document graphique. Leur emprise minimum est de 4,50 m. Elles sont traitées en voies banalisées, l'ensemble bande de roulement, circulation piétonne et espace vert devenant un espace collectif. Leur tracé doit amener l'automobiliste à y rouler au pas. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UBz2 :

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis directement par des voies publiques ou privées.

Les constructions individuelles ne peuvent disposer que d'un seul accès automobile sur l'espace public ou privé commun.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle le constructeur devra respecter l'emplacement prévu par l'aménageur pour l'accès des véhicules, suivant le plan de cession du terrain cédé ou concédé

3.2 - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Être compatible avec le schéma annexé au présent règlement, ainsi les voies structurantes devront être reliées au réseau local des voies inter quartiers ou aux pénétrantes de l'agglomération ;
- Dans le cas général un espace latéral offrira des caractéristiques de confort et de sécurité pour l'accessibilité de tous. De même l'espace latéral opposé comprendra des surlargeurs paysagées de profondeurs variables.
- Voies de dessertes locales ou mixte, à circulation ralentie, automobile, piéton et deux roues (largeur minimale de chaussée 3m, largeur minimale de plateforme 5m.
- Les voies mixtes devront être traitées sous forme de chaussée sur la largeur totale de l'emprise imposée.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Dans les secteurs d'OAP, l'éco-aménagement et la réduction des parties imperméabilisées devront être compatibles avec les principes définis par les OAP.

Les eaux issues des parkings imperméables (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans la zone UB :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les annexes, hors piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des secteurs d'OAP, les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

Exception :

Les extensions des constructions et installations existantes peuvent être implantées avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Dans le secteur UBz1 :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit en retrait.

En bordure du ruisseau de Segonde, la limite des lots sera à 4 mètres minimum des berges du ruisseau. En cas d'éventuels débordements en période pluvieuse de forte intensité, les constructions implantées en bordure du ruisseau devront avoir leur niveau d'habitation arasé à 70 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- A une distance d'au moins 15 m de l'axe de la route départementale 6 ;
- A une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'accès imposé au constructeur, indiqué à l'article 3.1, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d'emprise de la voie de desserte, de 5 m x 5 m sur l'emprise de l'unité foncière. Cet espace de 5 m x 5 m est inconstructible, non couvert, et non clos en limite d'emprise publique.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans la zone UB :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite sauf s'il existe une construction en mitoyenneté.
- Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

A l'exception des secteurs d'OAP, les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le secteur UBz1 :

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, les constructions dont la hauteur, mesurée du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres, sont autorisées en limite de parcelle.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain. Cette implantation vaut également pour les clôtures fixes et les plantations. Les clôtures démontables sont autorisées.

- Limites séparatives latérales :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite latérale soit à une distance minimum de 2 m.

- Outre les servitudes du Code Civil, les vues droites ou fenêtres, pratiquées dans un mur non mitoyen faisant face à une propriété voisine, sont interdites si le mur non mitoyen est implanté à une distance de moins de 3 m de la limite séparative entre deux unités foncières
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sur la limite en contact avec la voie publique du côté de l'accès indiqué à l'article 3.1, toute construction, non contiguë et faisant face à cette limite, doit être implantée parallèlement à cette limite séparative. Pour les lots dont la limite sur voie est courbe, la construction sera implantée parallèlement à la plus longue limite séparative droite.
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m des limites de l'unité foncière.

- Limite séparative postérieure :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite latérale soit à une distance minimum de 2 m.

- Outre les servitudes du Code Civil, les vues droites ou fenêtres, pratiquées dans un mur non mitoyen faisant face à une propriété voisine, sont interdites si le mur non mitoyen est implanté à une distance de moins de 3 m de la limite séparative entre deux unités foncières
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m des limites de l'unité foncière.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB, hors secteurs d'OAP et secteurs UBz1 et UBz2

Non règlementé.

Dans les secteurs d'OAP, l'emprise au sol sera compatible avec les principes définis par les OAP ou conditionnée au respect de l'éco-aménagement et la non imperméabilisation.

Dans le secteur UBz1 :

L'emprise ne pourra dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBz2 :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée à l'exception des constructions annexes, locaux techniques ou abris de jardin, pour lesquels l'emprise au sol ne peut excéder 10m².

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UB :

- Les constructions à usage d'habitat collectif ne doivent pas dépasser 9 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2.
- Les constructions à usage d'habitat individuel ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.
- Dans les secteurs d'OAP, les hauteurs seront, le cas échéant, compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le secteur UBz1 :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Les constructions annexes, locaux techniques ou abris de jardin, ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UB et le secteur UBz2 :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11-1 FAÇADES – COULEURS - ASPECTS**Dans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

Dans le secteur UBz1 :

Les façades arrière et latérales, ainsi que celle des annexes seront traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, les bariolages sur les murs ; les enduits au ciment gris,

11-2 TOITURESDans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant, notamment dans les secteurs d'OAP sous réserve que cela soit compatible avec les principes définis par l'OAP.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

Dans le secteur UBz1 :

Sont interdits : les couvertures en plaques ondulées apparentes.

Les 2/3 au moins de la surface des bâtiments seront couverts par une toiture en pente ; cette pente ne devra pas excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie.

Si la couverture est en tuiles, sont autorisées tuiles canal, romane, ou similaires exclusivement.

11-3 CLOTURESDans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :

Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement, notamment dans les secteurs d'OAP où les principes définis par les OAP devront être respectés.

Dans le secteur UBz1 : se référer à l'annexe indiquant les 4 types de clôtures autorisées

11-4 DANS LE SECTEUR UBZ2 :

Adaptation au sol et volume

- L'implantation des constructions devra respecter les obligations indiquées à l'article 6 pour ce secteur.
- L'insertion de chaque construction dans le site tiendra compte des constructions mitoyennes existantes, de l'orientation et de la configuration des parcelles.
- Le type des constructions pourra être d'architecture traditionnelle locale ou d'expression contemporaine.
- Les mouvements importants de terrain sont interdits, le niveau habitable du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,30 m à partir du terrain naturel avant travaux.

Toitures

- La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 et 35 %, avec un débord de toiture à l'égout de 40 cm minimum.
- Les toitures en pente seront obligatoirement réalisées en tuiles terre cuite de surface courbe, tuiles canal traditionnelles, ou tuiles à emboîtement d'esthétique canal (type grand moule ou double-canal).
- Tous les accessoires (faîtages, rives, chatières, tuiles à douille...) seront choisis dans la même teinte pour l'ensemble de la toiture.
- Les toitures terrasses seront non-accessibles et limitées aux toitures des garages.

Façades – Couleurs et matériaux

- Les façades maçonnées seront enduites, avec possibilité de traiter certaines surfaces en brique ou parement terre cuite, pour mise en valeur de la volumétrie du bâti. Les enduits de façades seront teintés dans la masse, avec finition taloché et lissé ou gratté fin ou de type rustique.
- Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons, conduits et souches, devront être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux bruts destinés à recevoir un traitement de finition ne pourront rester apparents.
- Les éléments de décor en terre cuite seront admis exclusivement pour traiter les bandeaux ou corniches, appuis ou encadrements de baies. Les couronnements de murs seront réalisés en briques foraines.
- L'utilisation du bois en bardage est autorisée.

Clôtures

Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

Rappel : l'emplacement de l'aire d'accès privatif de 5 m x 5 m imposé sur l'emprise foncière, ne peut être clos en limite d'emprise publique.

- Cette aire d'accès privatif pourra être délimitée par un grillage rigide de couleur verte, ou par une clôture en maçonnerie pleine enduite, de 1,40 m de hauteur, avec couronnement de mur en briques foraines.
- Les coffrets de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions ou aux clôtures.
- Les clôtures constituées de murs bahuts sont interdites.
- En façade sur voie, les clôtures sont facultatives.
- Si le constructeur souhaite réaliser une clôture en grillage sur voie publique, cette clôture sera implantée en retrait de 1 m par rapport à l'alignement de la limite de parcelle sur voie. Cette bande de terrain privatif sera plantée d'une haie conforme à l'article 13.

- Les clôtures édifiées en retrait sur voie publique ou privée seront constituées de grillage rigide de couleur verte et limitées en hauteur à 1,40 m par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

- de haies, de grillages d'une hauteur de 1,40 mètre maximum,
- de murs enduits d'aspect homogène d'une hauteur fixée à 1,80 mètre, sur les limites postérieures ou latérales et en continuité de la construction sur limite séparative, sur une longueur de 6 m au plus.
- les murs bahuts surmontés de grillages ou de barrières sont interdits sur limite séparatives.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

- La création d'un local ou aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements à raison d'une place de stationnement par logement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Dans la zone UB hors secteurs d'OAP :

- il est exigé au minimum deux places pour véhicules motorisés légers par logement ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Dans les secteurs d'OAP :

- Le nombre de place de stationnement sera compatible avec les principes définis pour chaque secteur.

Dans le secteur UBz1 :

- il est exigé deux places de stationnements aménagées pour véhicules motorisés légers par logement ;
- pour les constructions isolées, l'une des deux places sera aménagée sur la parcelle en limite d'emprise publique, avec implantation en retrait de la clôture ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Dans le secteur UBz2 :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- il est exigé deux places de stationnements aménagées pour véhicules motorisés légers sur chaque propriété ;
- 0,5 place de stationnement par lot aménagée sur l'espace public ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement pour véhicules motorisés légers par logement ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement pour véhicules motorisés légers par logement ;

- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.
- les garages sont imposés.

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE D'HABITATION :

- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Dans les secteurs d'OAP, le nombre de places sera compatible avec les principes définis pour chaque secteur.

ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UB, hors secteurs d'OAP :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 40% au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert ou éco-aménagé.

Dans les secteurs d'OAP, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou éco-aménagés en compatibilité avec les principes définis pour chaque secteur et dans le respect de la palette végétale jointe à celle-ci.

Dans les secteurs UBz1 et UBz2 :

Un espace planté commun doit être aménagé sur 10% au moins de la surface des terrains des opérations d'au moins cinq lots ou logements ou plus, hors l'emprise des voies et des aires de stationnement. Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée par le hameau de Notre-Dame. Les constructions sont implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait. Ce hameau a une vocation principale d'habitat. Il s'agit d'un secteur à enjeux pour la commune. Elle souhaite le développer et maintenir son attractivité.

ARTICLE UC-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé

ARTICLE UC-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE UC-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions et installations existantes peuvent être implantées avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes, hors piscines, doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.,
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite sauf s'il existe une construction en mitoyenneté.
- Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

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

Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres de l'habitation. Cette distance est portée à 20m pour les piscines. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre les possibilités d'implantation d'une nouvelle habitation si la taille de l'unité foncière constructible le permet).

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 8% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

- Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.

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

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable », dans les tons de la brique foraine ou le bois. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être d'aspect tuile de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 m.

ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé au minimum deux places pour véhicules motorisés légers minimum par logement ;

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE D'HABITATION :

- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

ARTICLE UC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 70 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert.

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UC-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est constituée des constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - 2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE UE5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.
- les extensions des constructions et installations existantes peuvent être implantées avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est constituée des zones à vocation économique de la commune.

La zone UX est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE UX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX2 ;
- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions neuves à usage de garage collectif de véhicules (caravanes, camping-cars...) ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 «Etablissement des canalisations et de transport de gaz» ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient entièrement comprises et intégrées aux corps des bâtiments à usage d'activité et que la Surface de Plancher De Construction soit inférieure ou égale à 20 m².
- Les transformations de bâtiments existants en garages collectifs de véhicules (caravanes, camping-cars...)

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de celui-ci, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve :

- qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ;
- qu'il soit conçu de façon à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal

ARTICLE UX-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 15 m de l'axe des voies départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des autres voies.

Exception :

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESRappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.,
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Exception :

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

Les couleurs des constructions doivent être traitées dans un nuancier en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les annexes : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des éco-matériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

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

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 40 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

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

11.3 - CLOTURES

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes.

Toutes les clôtures (à l'exception des zones d'exposition) devront être comprises entre 1,60 et 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

11.4 DEPOTS EN PLEIN AIR

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

En limite des secteurs d'habitat, à proximité des axes principaux, en entrées de ville et le long des secteurs agricoles et naturels, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives d'essences locales sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

40% au minimum des aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux...) ou végétalisées.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20% de l'espace doit être engazonné et planté d'arbres d'essences locales. Les surfaces d'aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces libres et plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE UX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU est une zone naturelle ou agricole présentant des enjeux forts en termes de d'urbanisation. Elle est destinée à recevoir le développement futur de la commune à vocation d'habitat, de commerces et de services. Elle s'étend :

- sur le secteur de Cassagne dont l'urbanisation doit s'effectuer selon plusieurs phases et doit garantir des densités moyennes à fortes.
- sur l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, à densifier et structurer

Les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur ou respectant le phasage décrit dans les orientations d'aménagement et de programmation. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- sur le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat de densité minimum de 30 à 35 logements à l'hectare et portant sur le phasage décrit dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le secteur concerné par la phase 1 a pour vocation à être urbanisé en premier. L'aménagement du secteur concerné par la phase 2 ne sera permis qu'après la consommation (PC accordés) de 70 % de logements autorisés (densité mini x surface zone 1) sur le secteur de la phase 1. L'aménagement du secteur concerné par la phase 3 ne sera permis qu'après la consommation (PC accordés) de la totalité de logements autorisés de la phase 1 et 70% de logements autorisés (densité mini x surface zone 2) sur le secteur de la phase 2. L'opération d'ensemble de chaque phase doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

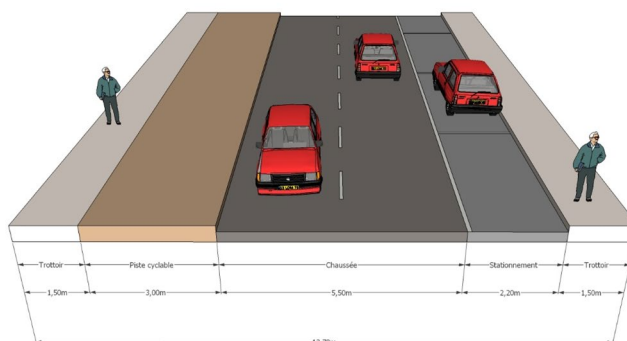
3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Par ailleurs sur le secteur de Cassagne délimité au titre des OAP sur le document graphique:

- Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.
- Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.
- Les profils types des voies principales devront respecter les prescriptions graphiques ci-dessous :



3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

Des pistes cyclables et de chemins piétonniers devront être réalisés, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, sur les voies principales.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans le secteur de Cassagne délimité au titre des OAP sur le document graphique, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existante ou à créer, soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.
- Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les annexes, hors piscines doivent être implantées (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les implantations seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes, (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les implantations seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions ne doivent pas dépasser 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère soit R+2.

Dans l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions ne doivent pas dépasser 7 m à l'égout du toit, soit R+1+combles.

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

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

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

11.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

La création d'un local ou aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements à raison d'une place de stationnement par logement.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les stationnements seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

Dans le secteur de Cassagne, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé

- deux places de stationnement pour les véhicules motorisés légers au minimum par logement ;
- une place de stationnement pour les véhicules motorisés légers par logement social.
- une place de stationnement supplémentaire pour les véhicules motorisés légers par lot. Ces places doivent être annexées aux voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
- en outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

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 LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone AU :

Le positionnement et la surface des espaces libres doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Dans le secteur de Cassagne,

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements
- sur chaque lot, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et/ou gazonné).
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots, 20% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun accessible à vocation de loisirs et de détente. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale. Plusieurs espaces libres communs peuvent être prévus. Leur taille minimale ne pourra être inférieure à 1000 m².
- en outre, un espace vert situé au bord du ruisseau de Ségonde devra être prévu, tel que spécifié aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, la totalité du secteur d'OAP devra respecter un coefficient de pleine terre et éco-aménagé de 40% minimum, ainsi que la palette végétale de l'OAP pour les plantations.

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est constituée des zones de développement futur (à court terme) à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend notamment les projets de collège, de nouveau groupe scolaire et de maison de retraite.

ARTICLE AUE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE2.

ARTICLE AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 100 m².

ARTICLE AUE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - 2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE AUE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

ARTICLE AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE AUE11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE AUE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AUE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU0 est constituée des zones de développement futur (à long terme) à dominante d'habitat. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation.

Cette zone est concernée par un point de vue remarquable.

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existante ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AU0-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUE0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE0 est constituée des zones de développement futur (à long terme) à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE AUE0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE0-2.

ARTICLE AUE0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLEAU0-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE AUE0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existante ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUE0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

ARTICLE AUE0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AUE0-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUX0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUX0 est constituée des zones de développement futur (à long terme) à usage d'activités économiques. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE AUX0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUX0-2.

ARTICLE AUX0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU0X-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE AUX0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existante ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUX0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

ARTICLE AUX0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AUX0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AUX0-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone naturelle présentant des enjeux forts en termes de conservation des espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

- N1 : secteur d'habitat diffus dans lequel l'aménagement et l'extension des constructions sont permis ;
- Ne : secteur à vocation d'équipements de service public et d'intérêt collectif ;
- Ng : secteur faisant l'objet d'un projet de gravière ;
- NL : secteur à vocation d'équipements de loisirs ;
- Nj : secteur à vocation de jardins ouvriers ;
- Nco : secteur mis en place afin de préserver et/ou de reconstituer les corridors écologiques présents sur le territoire.

Dans la zone N et le secteur N1 ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone N, les secteurs N1, Nj et Nco sont concernés par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone N est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE N-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 «Etablissement des canalisations et de transport de gaz» ;
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence d'un site archéologique repéré au document graphique ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

Dans les secteurs N1 :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 « Etablissement des canalisations et de transport de gaz » ;

- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50 m² ou de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- pour les constructions et installations repérées au document graphique, le changement de destination à usage d'habitat dans la limite de 150 m² de surface de plancher intégré au volume du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- les annexes des constructions d'habitation (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite maximum de 50 m² d'emprise au sol sur la totalité de l'unité foncière ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

Dans le secteur Ne :

- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

Dans le secteur Ng :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière sous réserve qu'elles respectent la réglementation en vigueur ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 «Etablissement des canalisations et de transport de gaz».

Dans le secteur NL :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- les constructions et les installations à destination d'équipements de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

Dans le secteur Nj :

- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise.

Dans le secteur Nco :

- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence d'un site archéologique repéré au document graphique ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 « Etablissement des canalisations et de transport de gaz » ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour toutes les zones à l'exception du secteur Ng :

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Dans le secteur Ng :
Non règlementé.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toutes les zones à l'exception du secteur Ng :

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur Ng :
Non règlementé.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Exception :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESRappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

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

Non règlementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Pour toutes les zones à l'exception du secteur N1 :

Non règlementé.

Dans le secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

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

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Pour toutes les zones à l'exception du secteur Ng :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

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

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive avec de préférence un mélange d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive avec de préférence un mélange d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans le secteur Nco, les clôtures imperméables à la faune sauvage et, notamment, à la petite faune sont interdites.

11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

Pour les espaces naturels (trame verte et bleue) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le document graphique, les exhaussement, affouillements de sols et les clôtures avec soubassements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Dans le secteur Ne

Un accompagnement végétalisé sera mis en place lors de la réalisation du projet de déchetterie au lieu-dit Pererol et une attention particulière sera apportée à la sécurisation du site.

Dans le secteur Ng :

La remise en état des terrains doit permettre un rétablissement du site à des fins d'utilisation en espace de loisirs et de détente.

La réalisation du réaménagement s'attache particulièrement au respect des points suivants :

- maintien de trois plans d'eau d'une surface respective de 10 ha (Tanéria), 4,6 ha (Juillias) et 30 ha (Pissou) ;
- 29 ha de berges aménagées et hauts fonds avec petits bois et bosquets autour des lacs ;
- trois zones boisées réparties sur les secteurs de Tanéria (3,1 ha), Juillias (1,5 ha) et Pissou (5,6 ha) ;
- trois zones restituées à l'agriculture sur les secteurs de Tanéria (2,7 ha) et Juillias (6,2 ha).

En fin d'exploitation, l'ensemble du site est nettoyé et débarrassé de tous vestiges et matériel d'exploitation.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Pour toutes les zones à l'exception du secteur Ng :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules motorisés légers au minimum par logement

Dans le secteur Ng :

Non réglementé.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute les zones à l'exception des secteurs Ne et Ng :

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.
- 50% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace végétalisé.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Dans les secteurs Ne et Ng :

Non réglementé.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A est une zone agricole à préserver et à valoriser en raison de sa valeur agronomique. Elle comprend le secteur suivant :

- A1 : secteur d'habitat diffus dans lequel l'aménagement et l'extension des constructions sont permis.

Dans la zone A et le secteur A1 ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone A et le secteur A1 sont concernés par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone A est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

Cette zone est concernée par un point de vue remarquable.

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

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

Dans la zone A :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 «Etablissement des canalisations et de transport de gaz» ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 100 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente).
- pour les constructions et installations repérées au document graphique, le changement de destination à usage d'habitat et de commerce lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m² de surface de plancher intégrés au volume du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

Dans le secteur A1 :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 « Etablissement des canalisations et de transport de gaz » ;
- pour les constructions et installations repérées au document graphique, le changement de destination à usage d'habitat dans la limite de 150 m² de surface de plancher intégré au volume du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50 m² ou de 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions d'habitation (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite maximum de 50 m² d'emprise au sol sur la totalité de l'unité foncière.
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Exception :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESRappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

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

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOLDans la zone A :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur A1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres. Il peut être dérogé à cette disposition pour des éléments d'infrastructures nécessaires à l'activité agricole et conditionnés à des impératifs techniques particuliers (constructions de type silos ou séchage en grange).

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

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les bâtiments et les clôtures d'exploitations agricoles ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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 monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

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

11.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive avec de préférence un mélange d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

Pour les espaces naturels (trame verte et bleue) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le document graphique, les exhaussement, affouillements de sols et les clôtures avec soubassements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par un point de vue remarquable :

- la hauteur est limitée à 4,5m au faîtage,
- les toitures doivent être en tuiles canal et la pente maximum doit être de 33%,
- les façades doivent être de teinte « terre »,
- les menuiseries doivent être en bois tons gris-bleu ou gris-vert ou gris-beige ou gris,
- les végétaux ne doivent pas dépassés 4 m de haut,
- les clôtures pleines et les haies mono-végétales sont interdites.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en fonction des usages et de la fréquentation.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

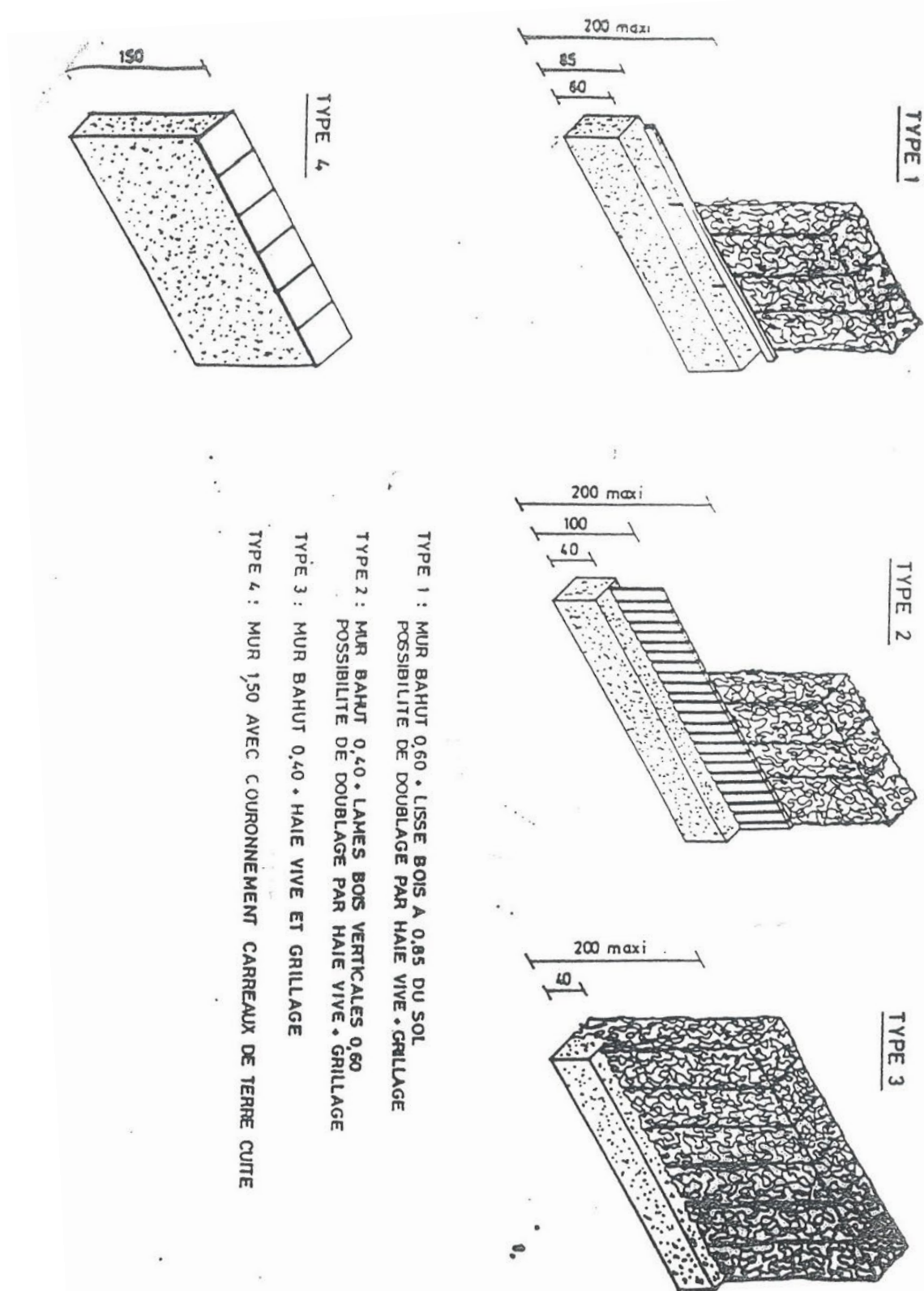
Non règlementé.

ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ANNEXES

Types de clôtures – secteur UBZ1



CLOTURES

CLOTURES

CLOT

Palette de couleurs préconisée pour la commune

- Les teintes seront conformes à la palette de teinte ci-dessous

Couverture		Maçonnerie		Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	
	tuile cuivre		brique moulée paille	 <i>finition fineuse</i>	 <i>finition fluide</i>		ocre clair		T beige clair 10010-120R
	tuile ocre rouge		brique moulée rose				ocre rose		T beige 20110-120R
	tuile rouge		brique moulée orangée				ocre jaune		T jaune 10330-115R
	tuile rouge vieillie		brique moulée rouge				ocre orangé		T ocre orangé 30330-130R
			grès de Fume				ocre rouge		T rouge brique 20440-160R
									T rouge foncé 40330-150R
									T ocre rose 25210-140R

Ces articles proposent d'appliquer sur les façades d'immeubles à proximité des agglomérations limitrophes de Verdun-sur-Garonne (D.C.S.).