



SAINTE-FOY D'AIGREFEUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION

Pièce 4.2

PLU APPROUVE	04 FÉVRIER 2013
MODIFICATION N°1 APPROUVE	18 SEPTEMBRE 2015
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	03 JUILLET 2017
DELIBERATION MOTIVEE DE LA MODIFICATION N°2	10 MAI 2021
ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2	11 MAI 2021
ENQUETE PUBLIQUE	DU 05 NOVEMBRE AU 6 DECEMBRE 2021
APPROBATION	27 JANVIER 2022

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES	0
AUX ZONES URBAINES	0
ZONE U1	1
ZONE U2	9
ZONE UX.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
ZONE AU.....	21
ZONE AU3.....	27
ZONE AU4.....	41
ZONE AU5.....	34
ZONE AUE	48
ZONE AUMS	51
ZONE AUX	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
ZONE A	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
ZONE N	73
ANNEXES.....	78
LEXIQUE	79
ANNEXES SDIS	84
PALETTE DES TEINTES.....	87
ESSENCES A PRIVILEGIER.....	89

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

ARTICLE U1-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les lotissements à usage d'activités,
- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article U1-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...), à l'exception des cas énoncés à l'article U1-2
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE U1-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes est autorisée à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ♦ Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels. A l'intérieur de ce périmètre, le règlement de cette servitude s'applique nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

- ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.
- ♦ Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés est autorisé lorsqu'elles sont à usage professionnel ou lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4). Tout accès privé desservant un lot devra avoir une largeur minimale de 3m. Cette largeur minimale est portée à 5m en cas de desserte de deux lots ou plus.
- ♦ Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m ou plus par rapport à la limite d'emprise sera imposée le long de l'avenue René Cassin, de l'avenue Joseph Huc, du chemin de la Palenque, de la route de Fréchin, de la route de Bordeneuve, de la RD54c, de la route de la Saune, de la route de Lauzerville, de l'avenue de Gasparou et de la route de Préserville.
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18 hors agglomération. Dans l'agglomération, hormis la parcelle ZC54, les parcelles riveraines de la RD18 ne sont constructibles que si elles disposent d'un accès sécurisé sur une autre voie ouverte au public.

► Voirie nouvelle

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

► Voie en impasse

- ♦ Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

► Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- ♦ L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- ♦ Ces voies seront réalisées en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

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

- ♦ Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

► Eau potable

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

► Assainissement

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif sauf impossibilité technique due au réseau existant.

Eaux usées :

Secteurs U1 et U1a :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau existant, l'assainissement non collectif peut être autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Secteur U1b :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.
- ♦ En cas d'absence de réseau collectif desservant la parcelle ou d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (tels que bassin d'orage, retenue d'eau sous chaussée, cuve individuelle ...) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, calculés en fonction des surfaces imperméabilisées conformément à la réglementation en vigueur.

► **Electricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain. Cette mesure est obligatoire pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés, collectifs).

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles :

- ♦ La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble :

- ♦ En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE U1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► **Toute construction doit être implantée :**

- ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- ♦ à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui devront respecter un recul de 5m par rapport à la limite d'emprise publique.
- ♦ Pour les annexes et garages des constructions à usage d'habitat riveraines de la RD 18, la distance minimale imposée par rapport à la limite d'emprise de la RD 18 pourra être réduite à 5 mètres.

► **Règles d'implantation par secteur**

Secteur U1 :

Toute construction doit être implantée :

- ♦ à au moins 5 m des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- ♦ à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts. Cependant, la distance avec la limite séparative ne devra pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à planter.

Implantation différentes autorisées en secteur U1 :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.
- ♦ Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée.
- ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité.

- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- ♦ Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites avec l'espace public sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m² et de se conformer au règlement de l'article 11.

Secteur U1a :

Toute construction doit être implantée à l'alignement des emprises publiques ou des constructions existantes.

Implantation différentes autorisées en secteur U1a :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.
- ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité.
- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- ♦ Pour les annexes d'habitation, lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement. Dans ce cas, un recul de 3m ou au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera exigé.
- ♦ Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès, un recul pourra être autorisé. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite.

Secteur U1b :

Toute construction doit être implantée à au moins 6 m des emprises des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Implantation différentes autorisées en secteur U1b :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter ne sont pas soumis à la présente règle,
- ♦ Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée,
- ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé,
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ,
- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ,
- ♦ Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites avec l'espace public sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m² et de se conformer au règlement de l'article 11.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Toute construction doit être implantée :

Secteur U1 :

- ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Secteur U1a :

- ♦ sur au moins 1 limite séparative
- ♦ par rapport aux autres limites séparatives : soit en limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Secteur U1b :

- ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 6 m.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

- ♦ Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à la présente règle,
- ♦ Pour les annexes d'habitations qui peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 8m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante. La longueur maximale de 8m est portée à 15m dans le cas d'une limite de parcelle dont la longueur est au moins égale à 30m.
- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ,
- ♦ Pour les annexes d'habitation, lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement. Dans ce cas, un recul de 3m ou au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera exigé.
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteurs U1 et U1a :

- ♦ Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation, hors annexes, non contiguës, doivent être séparées par une distance supérieure à 6m. Les garages et les annexes, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 m. Ce recul obligatoire ne s'applique pas aux piscines.

Secteur U1b :

- ♦ Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation, hors annexes, non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m. Les garages et les annexes, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 m. Ce recul obligatoire ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- ♦ Secteur U1a : non règlementé
- ♦ Secteur U1 : 40% de la superficie de la parcelle. Les piscines et annexes ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée.
- ♦ Secteur U1b : 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► **Mesure de la hauteur**

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

► **Hauteur maximale autorisée**

- ♦ La hauteur maximale autorisée est égale à 7m.
- ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

- ♦ En cas d'extension ou de reconstruction d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.
- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux autorisés devront respecter les volumes du bâtiment d'origine
 - Les matériaux mis en œuvre seront les matériaux d'origine ou des matériaux nobles de qualité comparable.
- ♦ Ces dispositions doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► Façades

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Règles spécifiques supplémentaires en Secteur U1a :

- ♦ Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme. L'extension des constructions existantes pourra être réalisée aussi d'une couleur identique à l'existant.

► Toitures

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ Dans la zone U1a, les toitures en tuiles adopteront l'aspect et la couleur des toitures traditionnelles en tuile canal.
- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

► Ouvertures

Secteur U1a :

- ♦ Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe, auxquels s'ajoutent toutes les nuances de blanc et de gris. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme. L'extension des constructions existantes pourra être réalisée aussi d'une couleur identique à l'existant.

► Clôtures

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- ♦ En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée :
 - En limite d'emprise publique, à condition d'être réalisé en matériau noble laissé apparent (briques foraines ou galets ...), et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à la qualité de l'espace public.
 - En limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles
- Les extensions de plus de 100 m²
- Les changements de destination de constructions existantes

- L'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

► Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

- ♦ pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

► Espaces boisés classés

- ♦ Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les éléments repérés sur le règlement graphique seront obligatoirement maintenus sauf état de péril ou sanitaire démontré dans la demande de coupe ou abatage.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- ♦ Sur tout terrain, au moins 25% de la surface totale sera maintenue en pleine terre.
- ♦ Dans les lotissements et ensembles d'habitations, 5% au moins de la surface du terrain sera affectée aux espaces collectifs et aménagés comme tels.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► Aires de stationnement

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- ♦ Selon leur situation et leur destination, il pourra être exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ZONE U2

ARTICLE U2-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ les installations classées autres que celles énoncées à l'article U-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE U2-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation individuelle, le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation individuelle et leurs annexes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants..
- ♦ La réhabilitation, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, limitées à la création de 60 m² de surface de plancher, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.
- ♦ Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels. A l'intérieur de ce périmètre, le règlement de cette servitude s'applique nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

- ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.
- ♦ Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition de respecter une distance vis-à-vis des exploitations agricoles de :
 - Au moins 50 m des installations classées soumises à déclaration
 - Au moins 100 m des installations classées soumises à autorisation

ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18. Pour être constructibles, les parcelles riveraines de la RD18 devront disposer d'un accès sur une voie secondaire ouverte au public.

► **Voirie nouvelle**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

► **Voie en impasse**

- Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

► **Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

- L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- Ces voies seront réalisées en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

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

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle devra satisfaire les conditions énoncées par le schéma communal d'assainissement et prendre en compte ses conclusions : zones inadaptées à l'assainissement non collectif, autorisations soumises à l'obligation d'entretien, ou création de fossés, etc...

Eaux usées :

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- L'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (tels que bassin d'orage, retenue d'eau sous chaussée, cuve individuelle ...) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements seront calculés en fonction des surfaces imperméabilisées conformément à la réglementation en vigueur.

► **Electricité et télécommunications**

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain. Cette mesure est obligatoire pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés, collectifs).

► **Collecte des déchets**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles :

- ♦ La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble :

- ♦ Tout projet d'opération d'ensemble devra présenter un local réservé au stockage des containers. Ce dispositif, nécessaire au fonctionnement des services publics, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.
- ♦ Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE U2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- ♦ à au moins 6 m de l'emprise des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.
- ♦ à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Des implantations différentes sont autorisées :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.
- ♦ Les annexes et les garages doivent être implantés à au moins 5 m des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 2m pour les piscines sauf le long de la RD18 ou il demeure à 5m.

- ♦ pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ♦ En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

Des implantations différentes sont autorisées :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.
- ♦ Les annexes d'habitations peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 8m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante. La longueur maximale de 8m est portée à 15m dans le cas d'une limite de parcelle dont la longueur est au moins égale à 30m.

ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation, hors annexes, non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m. Les garages et les annexes, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 m. Ce recul obligatoire ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- 20% de la superficie de la parcelle. Les piscines et annexes ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Mesure de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

► Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale autorisée est égale à 6 m.
- L'élévation supplémentaire due aux pentes des toitures ne pourra excéder 2,50m.
- Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- En cas d'extension ou d'une reconstruction d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

- La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.

► Façades

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

► Clôtures

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- ♦ En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ Pour des raisons de sécurité, (visibilité, exposition aux risques routiers, carrefours sensibles...) des caractéristiques autres pourront être imposées.
- ♦ En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante
- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► Espaces libres, plantations à créer

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- ♦ Les éléments repérés sur le règlement graphique seront obligatoirement maintenus sauf état de péril ou sanitaire démontré dans la demande de coupe ou abatage.

ZONE UX

ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les aires extérieures de stockage, les dépôts de véhicules
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UX-2
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- ♦ Les constructions à usage agricole ou forestier
- ♦ Les carrières

ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ Les constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'activités artisanales, ainsi que le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur destination ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et au caractère des lieux avoisinants.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- ♦ Les constructions autorisées doivent être réalisées en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » de la zone UX.

ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► **Voirie nouvelle**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

► **Voie en impasse**

- ♦ Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

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

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Eaux résiduaires

- ♦ La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- ♦ Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► **Electricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- ♦ Ces aménagements seront représentés au plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- ♦ **D > 3m** : toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.

ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ **D > ½ H et D > 3m** : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- ♦ Dans le cas d'une construction existante implantée à une distance de la limite séparative inférieure à la moitié de sa hauteur, ou inférieure à 3 mètres, les travaux d'aménagements ou d'extensions pourront s'implanter à la même distance de la limite que la construction existante.
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.

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

- ♦ NÉANT

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ NÉANT

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► **Mesure de la hauteur**

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

► **Hauteur maximale autorisée**

- ♦ La hauteur maximale autorisée est égale à 10 m.

- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

► **Façades**

- ♦ Il sera privilégié le recours à des volumes simples et l'usage des matériaux caractéristiques de l'architecture industrielle.
- ♦ Sur les maçonneries, il sera privilégié l'application grattée ou talochée d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- ♦ Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

► **Clôtures**

- ♦ Si elles sont réalisées, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées d'essences locales mélangées.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. En cas d'extension d'une activité existante, seuls les besoins supplémentaires générés par la dite extension seront à prendre en compte. Il sera exigé :
 - Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. Tout arbre abattu ou détérioré devra être remplacé.
- ♦ Les haies existantes seront préservées, intégrées autant que possible au maillage des voies piétonnes et cyclables.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- ♦ Les espaces libres seront paysagers : chemins aménagés, aires engazonnées et plantées à partir d'essences locales.

► Aires de stationnement

- ♦ Les aires de stationnement doivent être réalisées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ Secteurs AU1 et AU2 : les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - L'aménagement, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.

- Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.
- ♦ Au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte :

Secteur AU1 :

- la construction de logements sociaux pour au moins 20% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

Secteur AU2 :

- la construction de logements sociaux pour au moins 30% de la surface de plancher affectée à la construction de logements

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18. Pour être constructibles, les parcelles riveraines de la RD18 devront disposer d'un accès sur une voie secondaire ouverte au public.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m ou plus par rapport à la limite d'emprise sera imposé le long de l'avenue Joseph Huc et du chemin de la Palenque.

► **Voirie nouvelle**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et desservant plus de trois lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 m et une largeur de chaussée de 5 m.

► **Voie en impasse**

- ♦ Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- ♦ Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

► **Voies piétonnes et cyclables**

- ♦ L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► **Eau potable**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► **Assainissement**

Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.

► **Défense incendie**

- Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

► **Electricité et télécommunications**

- Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à au moins 15 m de l'axe de la RD 54 A,
- à au moins 5 m des emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- pour les garages et les annexes qui, outre les dispositions réglementaires, pourront être implantées à l'alignement des placettes et espaces verts, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3m hors tout sur la limite d'emprise.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction doit être implantée :

- soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3,50m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative.
- soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

Non réglementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

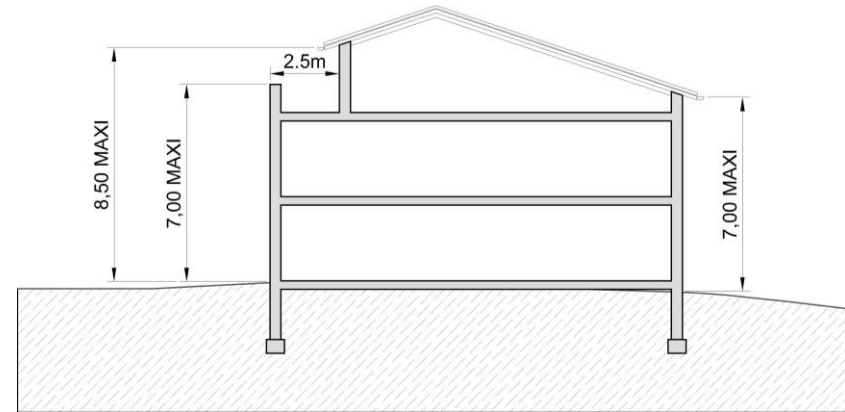
- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés.



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

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► Toitures

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

► Clôtures

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► Dispositifs de raccordement

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente

- Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► **Stationnement des deux roues**

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Éléments de paysage à protéger**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► **Plantations existantes**

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- ♦ Les éléments repérés sur le règlement graphique seront obligatoirement maintenus sauf état de péril ou sanitaire démontré dans la demande de coupe ou abatage.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé si possible d'un seul tenant.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► **Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AU3

ARTICLE AU3-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE AU3-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte la construction de logements sociaux pour au moins 20% du total de logements à réaliser et à minima le nombre indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter les densités minimales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter à minima le nombre de logements groupés prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions ne peuvent être autorisée avant la date de programmation calendaire inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE AU3-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur le chemin de la Palenque. Les constructions seront desservies par la voie interne conformément à l'OAP.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)

- ♦ Les accès aux lots devront être traités dans le respect des conditions définies dans l'OAP.

► Voirie nouvelle

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale et une configuration au moins égale à celle définie dans l'OAP.

► Voie en impasse

- ♦ Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- ♦ Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

► Voies piétonnes et cyclables

- ♦ L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.
- ♦ Une cuve de rétention des eaux pluviales à débit de fuite au moins égale à 4m³ sera exigée pour chaque lot individuel.

► **Défense incendie**

- Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

► **Électricité et télécommunications**

- Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Les constructions individuelles doivent être implantées :

- à au moins 3 m des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.
- Dans une bande de 3 à 15m à partir des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. Ce recul s'applique prioritairement le long du chemin de la Palenque pour les terrains concernés. La bande d'implantation ne s'applique que pour un point de la construction principale.
- Les garages accolés à l'habitation devront être implantés à au moins 5m des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

Les constructions groupées doivent être implantées :

- Soit en limite avec l'emprise publique.
- Soit à au moins 3 m de la limite d'emprise publique.
- Les garages accolés à l'habitation devront être implantés à au moins 5m des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

ARTICLE AU3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Toute construction doit être implantée :

- soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative.
- soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.
- Dans une bande de 3m à partir du bord du fossé, aucune construction ou clôture ne pourra être réalisée.

ARTICLE AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU3-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

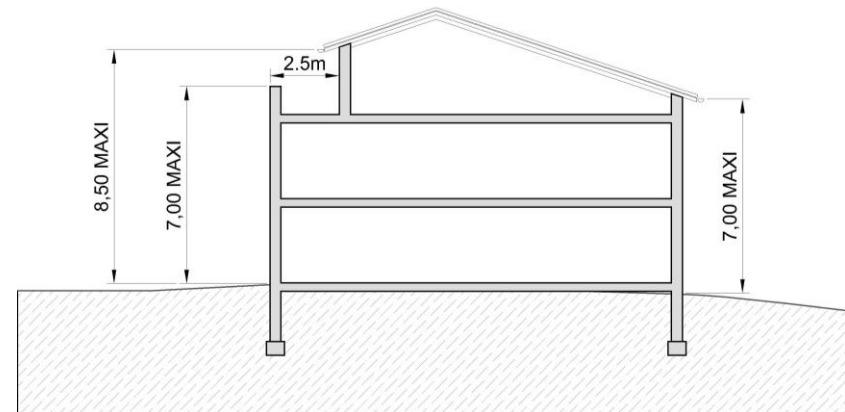
- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU3-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m
- Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés.



ARTICLE AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► **Toitures**

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect, la couleur et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

► **Clôtures**

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► **Dispositifs de raccordement**

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat individuel : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public + 1 place annexée à la voirie pour chaque tranche de 2 lots réalisés.
 - Habitat groupé : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
 - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU3-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► Éléments de paysage à protéger

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Le long de la limite avec la zone d'activités, une bande plantée de 7m à 15m de largeur sera obligatoirement réalisée.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► Aires de stationnement

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.

- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre par stationnement réalisé.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AU4

ARTICLE AU4-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU4-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE AU4-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte la construction de logements sociaux pour au moins 20% du nombre total de logements et à minima le nombre indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter les densités minimales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter à minima le nombre de logements collectifs prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions ne peuvent être autorisée avant la date de programmation calendaire inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter le principe de création d'espaces verts et d'espaces partagés prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Sur les espaces mentionnés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale, seuls des commerces et services seront admis en rez-de-chaussée.
- ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE AU4-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'avenue Joseph Huc, les constructions seront desservies par la voie interne conformément à l'OAP.

- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Les accès aux lots devront être traités dans le respect des conditions définies dans l'OAP.

► Voirie nouvelle

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale et une configuration au moins égale à celle définie dans l'OAP.

► Voie en impasse

- ♦ Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- ♦ Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

► Voies piétonnes et cyclables

- ♦ L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.
- ♦ Une cuve de rétention des eaux pluviales à débit de fuite au moins égale à 4m³ sera exigée pour chaque lot individuel.

► **Défense incendie**

- ♦ Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

► **Électricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- ♦ La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- ♦ En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU4-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Les constructions individuelles doivent être implantées :

- ♦ à au moins 3 m des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.
- ♦ Les garages accolés à l'habitation devront être implantés à au moins 5m des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- ♦ pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

Les constructions d'habitat collectifs doivent être implantées :

- ♦ A au moins 15 m de l'axe de la RD54c.
- ♦ A au moins 3m, sans être inférieur la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter, des autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

ARTICLE AU4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Toute construction doit être implantée :

- ♦ soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m hors tout à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative.
- ♦ soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

ARTICLE AU4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU4-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

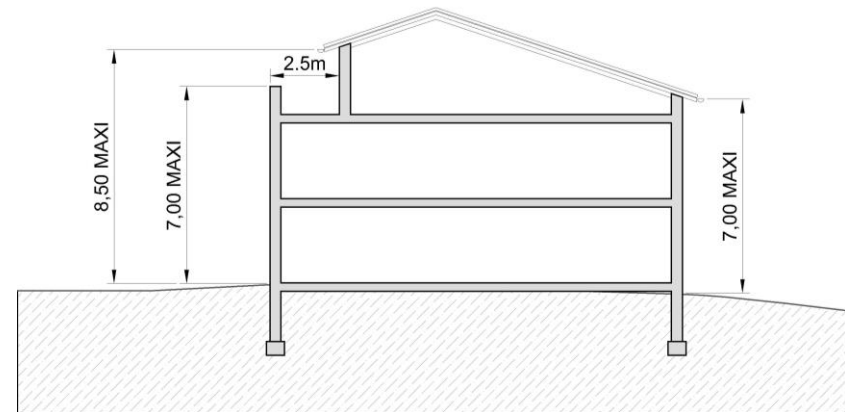
- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU4-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés.



ARTICLE AU4-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- ♦ Les couleurs des façades seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif et les commerces.
- ♦ Pour les constructions d'habitat collectif et les commerces, ainsi que pour les constructions de l'ilot c réalisées en bordure de la bande boisée matérialisée sur les OAP, une partie à minima des façades donnant sur espace public devra être réalisée en brique foraine (rouge) de composition ou de parement.

► **Toitures**

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect, la couleur et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

- ♦ Les couleurs des couvertures seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif et les commerces.

► **Ouvertures**

Habitat collectif et commerces :

- ♦ Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe, auxquels s'ajoutent toutes les nuances de blanc et de gris. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme.

► **Clôtures**

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► Dispositifs de raccordement

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU4-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé:
 - Habitat individuel : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public + 1 place annexée à la voirie pour chaque tranche de 2 lots réalisés.
 - Habitat collectif : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher

- Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente
- Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU4-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► Éléments de paysage à protéger

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé d'un seul tenant.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► **Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par stationnement réalisé.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AU5

ARTICLE AU5-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- ♦ Les constructions à usage industriel,
- ♦ Les installations classées autres que celles énoncées à l'article AU5-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE AU5-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ les constructions suivantes sont autorisées aux conditions particulières :
 - Les constructions à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans une opération d'ensemble à usage principal d'habitat, et en compatibilité avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte la construction de logements sociaux pour au moins 20% du nombre total de logements et à minima le nombre indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter les densités minimales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter à minima le nombre de logements collectifs prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions ne peuvent être autorisée avant la date de programmation calendaire inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ Les constructions sont autorisées à condition de respecter le principe de création d'espaces verts et d'espaces partagés prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

ARTICLE AU5-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD54c. Les constructions seront desservies par la voie interne conformément à l'OAP, à l'exception des logements collectifs qui pourront disposer d'un accès propre.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Les accès aux lots devront être traités dans le respect des conditions définies dans l'OAP.

► Voirie nouvelle

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale et une configuration au moins égale à celle définie dans l'OAP.

► Voie en impasse

- ♦ Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- ♦ Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

► Voies piétonnes et cyclables

- ♦ L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AU5-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.
- ♦ Une cuve de rétention des eaux pluviales à débit de fuite au moins égale à 4m³ sera exigée pour chaque lot individuel.

► Défense incendie

- Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

► Électricité et télécommunications

- Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

► Collecte des déchets

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AU5-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU5-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

Les constructions individuelles doivent être implantées :

- à au moins 3 m des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.
- Dans une bande de 3 à 15m à partir des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. La bande d'implantation ne s'applique que pour un point de la construction principale à planter.
- Les garages accolés à l'habitation devront être implantés à au moins 5m des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

Les constructions d'habitat collectifs doivent être implantées :

- A au moins 15 m de l'axe de la RD54c.
- A au moins 3m, sans être inférieur la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à planter, des autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

ARTICLE AU5-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Toute construction doit être implantée :

- ♦ soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative.
- ♦ soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

ARTICLE AU5-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU5-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

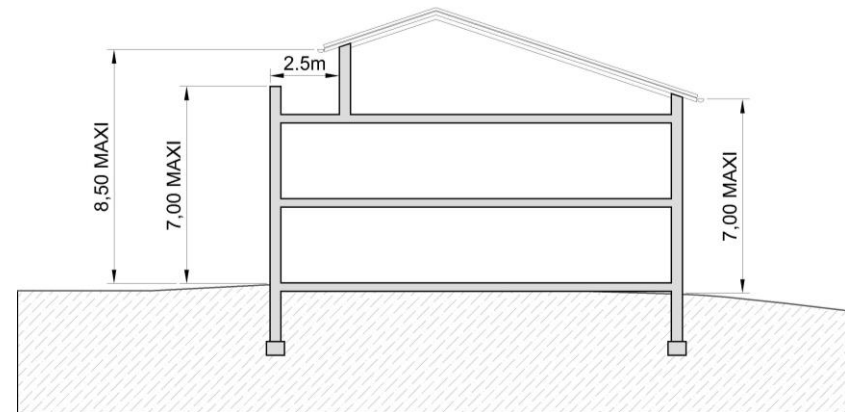
- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU5-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés.



ARTICLE AU5-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Implantation**

- Les sens de faitage imposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.
- Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :
 - Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
 - Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

► **Façades**

- Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- Pour les constructions d'habitat collectif, une partie à minima des façades donnant sur espace public devra être réalisée en brique foraine (rouge) de composition ou de parement.
- Les couleurs des façades seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif.

► **Toitures**

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect, la couleur et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.
- Les couleurs des couvertures seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif.

► **Ouvertures**

Habitat collectif :

- Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe, auxquels s'ajoutent toutes les nuances de blanc et de gris. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme.

► **Clôtures**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.

- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► Dispositifs de raccordement

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AU5-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat individuel : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public + 1 place annexée à la voirie pour chaque tranche de 2 lots réalisés.
 - Habitat collectif : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
 - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU5-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**► Éléments de paysage à protéger**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé d'un seul tenant.
- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.
- ♦ Le long de la limite avec la zone agricole, une bande plantée de 7m à 15m de largeur sera obligatoirement réalisée.

► Aires de stationnement

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre par stationnement réalisé.

- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AUE

ARTICLE AUE-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition d'être compatibles avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE AUE-3 : ACCES ET VOIRIE

▶ Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

▶ Voirie nouvelle

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

▶ Voie en impasse

- Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Ces dispositifs seront définis en application des recommandations formulées par le SDIS et annexées au présent règlement.

ARTICLE AUE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ Principe général

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

▶ Eau potable

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

▶ Assainissement

Eaux usées

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires

- ♦ La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- ♦ Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► **Électricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- ♦ Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AUE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ♦ Supprimé par la loi ALUR

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

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

ARTICLE AUE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUE-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- ♦ Non réglementé

ZONE AUL

ARTICLE AUL-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages nécessaires aux équipements sportifs.

ARTICLE AUL-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition d'être compatibles avec les « Orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE AUL-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► **Voirie nouvelle**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

► **Voie en impasse**

- Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Ces dispositifs seront définis en application des recommandations formulées par le SDIS et annexées au présent règlement.

ARTICLE AUL-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

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

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

Eaux usées

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires

- ♦ La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- ♦ Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ♦ Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► **Électricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- ♦ Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AUL-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Non réglementé

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

ARTICLE AUL-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Non réglementé

ARTICLE AUL-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- ♦ Non réglementé

ZONE AUMS

ARTICLE AUMS-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions d'habitat à vocation médico-sociale de type « sénioriales » et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUMS-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions sont autorisées à condition de respecter les densités minimales des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions sont autorisées à condition de respecter à minima le nombre de logements collectifs prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUMS-3 : ACCES ET VOIRIE

▶ Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)

▶ Voirie nouvelle

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

▶ Voie en impasse

- Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.
- Les voies ou portions de voies en impasse de longueur supérieure à 75 m doivent être raccordées par un réseau piétonnier et cyclable au réseau général.

▶ Voies piétonnes et cyclables

- L'ouverture de voies piétonnes et cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

ARTICLE AUMS-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ Principe général

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un état des lieux des fossés avant et après travaux sera demandé.
- Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés au plan de lotissement de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Il pourra être exigé de compléter le maillage existant.

► Défense incendie

- Les dimensionnements des voiries et des réseaux d'eau seront prévus conformément aux prescriptions du SDIS : voir rappels réglementaires joints en annexe du présent règlement.

► Électricité et télécommunications

- Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain.

► Collecte des déchets

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles

- La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble

- En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE AUMS-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 5 m des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- ♦ pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.

ARTICLE AUMS-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article.

Toute construction doit être implantée :

- ♦ soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m hors tout à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative.
- ♦ soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

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

Non réglementé

ARTICLE AUMS-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

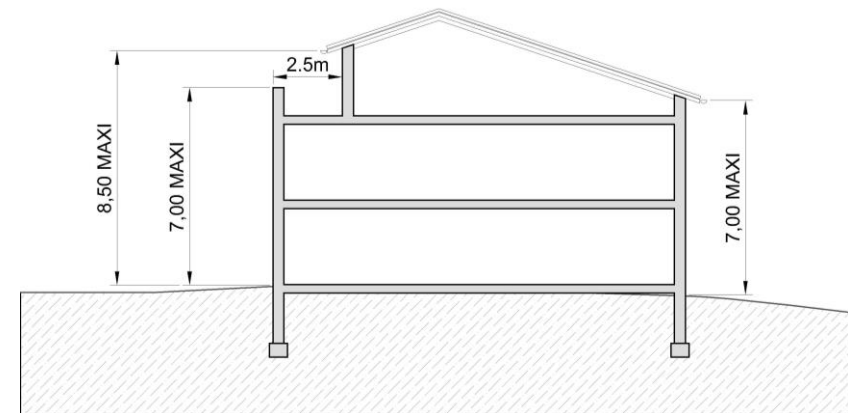
- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder **40 %** de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUMS-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article

La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
- ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés.



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

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- ♦ Les couleurs des façades seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif et les commerces (pas de blanc).

► **Toitures**

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect, la couleur et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.
- ♦ Les couleurs des couvertures seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif et les commerces.

► **Clôtures**

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales. En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée en limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► **Dispositifs de raccordement**

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE AUMS-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► **Dispositions générales**

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

► **Les besoins en stationnements**

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports en commun.
- ♦ Il sera exigé:
 - Habitat individuel : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 place annexe à la voirie pour chaque tranche de 2 lots réalisés.
 - Habitat collectif : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► **Stationnement des deux roues**

- ♦ pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
 - 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
 - 1 emplacement pour 3 emplois
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AUMS-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Éléments de paysage à protéger**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► **Plantations existantes**

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 25 m² par logement et aménagé d'un seul tenant.

- ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan.

► **Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de façon paysagère.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par stationnement réalisé.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE AUX

ARTICLE AUX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions à usage d'habitations
- ♦ Les constructions à usage agricole ou forestier
- ♦ Les aires extérieures de stockage, les dépôts de véhicules
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- ♦ Les carrières

ARTICLE AUX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.
- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- ♦ Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition d'être compatibles avec les « Orientations d'aménagement » du PLU ¹
- ♦ Les constructions autorisées sont à réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements communs prévus pour l'aménagement de la zone.
- ♦ Les activités pouvant constituer une nuisance vis-à-vis des zones d'habitat voisines sont interdites d'implantation sur les lots situés en mitoyenneté avec les dites zones d'habitat.

¹ Voir plans et schémas joints aux Orientations d'aménagement

- ♦ L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que leur destination ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux avoisinants.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des propriétés voisines.

ARTICLE AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

► **Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- ♦ Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de nuisances pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► **Voirie nouvelle**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

► **Voie en impasse**

- ♦ Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Ces dispositifs seront définis en application des recommandations formulées par le SDIS et annexées au présent règlement.

ARTICLE AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**► Principe général**

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

► Eau potable

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

► AssainissementEaux usées

- Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires

- La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Effluents industriels

- Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur public et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Electricité et télécommunications

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

► Collecte des déchets

- Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.
- Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Supprimé par la loi ALUR

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

- ♦ Toute construction doit être édifiée à au moins 3 m de l'emprise des voies.
- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- ♦ Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- ♦ NEANT

ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments en saillie (balcons, terrasses, débords de toiture,...) et en sous-sol de la construction.

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder :

- ♦ 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ **Hauteur maximale autorisée = 10 m**
- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.
- ♦ Les volumes principaux seront orientés parallèlement ou perpendiculairement à la vallée de la Saune. En limite nord de la zone, les façades des bâtiments seront orientées vers la vallée de la Saune et respecteront un principe d'alignement de façon à mettre en valeur la façade de la zone vue depuis la RD 18.

► Façades

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.
- ♦ Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

► Clôtures

- ♦ Si elles sont réalisées, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées d'essences locales mélangées.

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m²

- les changements de destination de constructions existantes
- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :
 - Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- ♦ Les terrains longeant la vallée de la Saune feront l'objet d'un traitement paysager homogène, mettant en valeur la façade de la zone artisanale vue depuis la RD18. Ce traitement valorisera la partie nord des terrains pour conforter l'unité paysagère et l'effet de façade : continuité végétale, principes d'alignements.

► Aires de stationnement

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2

ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture non agricole est soumise à déclaration préalable.
- ♦ L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- ♦ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- ♦ La construction d'installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de respecter une distance minimale vis-à-vis des constructions à usage d'habitat d'au moins 100 mètres.
- ♦ L'extension des constructions et installations destinées à la station d'épuration (ER N°3) à condition de réaliser entre la station et la métairie un écran végétal à caractère champêtre (haie pluristratifiée mixte à arborisation haute et basse) et de prendre toute disposition utile afin d'éviter les désagréments olfactifs éventuels.

- ♦ Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourra être autorisé à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement, le commerce, l'artisanat ou les services.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- ♦ Les aménagements accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sont autorisés dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment agricole de caractère et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- ♦ L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, est autorisée à condition que :
 - La surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface existante,
 - La surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m²,
 - L'emprise au sol totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m²
- ♦ La reconstruction à surface identique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sans limitation de surface.
- ♦ Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sont autorisées à condition que :
 - La surface de plancher totale des annexes n'excède pas 50 m²
 - L'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 50m²
- ♦ Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels. A l'intérieur de ce périmètre, le règlement de cette servitude s'applique nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.
- ♦ A l'intérieur des espaces identifiés comme participatif de la trame verte et bleue, les constructions ne seront autorisées que sous réserve de ne pas entraver le fonctionnement écologique.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Le dispositif de traitement sera déterminé en accord avec les conclusions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome, ou à défaut, au vu d'une expertise géologique du sous-sol.
- ♦ Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ♦ Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la présente règle.

Toute construction doit être implantée :

- ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- ♦ à au moins 15 m de l'axe des routes départementales
- ♦ à au moins 5 m de l'emprise des autres voies de desserte principale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ♦ pour des raisons de sécurité routière, ou en cas d'élargissement de voirie
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité.

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

- ♦ Toute construction devra être implantée
 - soit en limite séparative
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- ♦ En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.
- ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant. sans aggraver la non-conformité.

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

Constructions existantes à destination d'habitation : les annexes des habitations existantes doivent être implantées en totalité dans un rayon de 30m autour de l'habitation.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes à destination d'habitation :

- L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas excéder 50 m².
- L'emprise au sol cumulée de l'habitation existante et de ses extensions ne doit pas excéder 200 m².

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

- ♦ La hauteur maximale autorisée sera:
 - H = 10 m pour les constructions à usage agricole,
 - H = 7 m pour les autres destinations,
 - H = 3 m pour les annexes des constructions à destination d'habitation.
- ♦ Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers nécessaires à l'exploitation.
- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

► Façades

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

► Toitures

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.

► **Clôtures**

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales et auront l'aspect de haies champêtres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► **Bâtiments agricoles de caractère**

- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme bâtiment de caractère pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
 - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, bruts ou d'aspect naturel.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

- ♦ Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

► **Éléments de paysage à protéger**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► **Plantations existantes**

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les éléments repérés sur le règlement graphique seront obligatoirement maintenus sauf état de péril ou sanitaire démontré dans la demande de coupe ou abatage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - des occupations soumises aux conditions particulières listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- ♦ Toute édification de clôture non agricole est soumise à déclaration préalable.

Occupations autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux :

- ♦ Dans les secteurs NL :
 - Dans le secteur Nord destiné à l'extension du terrain de golf : les constructions légères à usages sportifs et de loisirs, sans création de surface de plancher.
 - Dans le secteur de la Saune : les constructions d'intérêt collectif à usage sportif et de loisirs liées à la valorisation du plan d'eau ou au confortement des installations sportives dans la vallée de la Saune.
 - La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sans limitation de surface.
- ♦ Dans le secteur Np :
 - Les constructions et installations liées aux travaux d'assainissement de la zone AU2, sans création de surface de plancher : affouillements et exhaussements de terrain, ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales, noues, aménagements paysagers...

- ♦ Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels. A l'intérieur de ce périmètre, le règlement de cette servitude s'applique nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.
- ♦ A l'intérieur des espaces identifiés comme participatif de la trame verte et bleue, les constructions ne seront autorisées que sous réserve de ne pas entraver le fonctionnement écologique.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de largeur de chaussée supérieure à 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les parcelles riveraines de la RD18 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.
- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

► Assainissement

Eaux usées :

- ♦ Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Le dispositif de traitement sera déterminé en accord avec les conclusions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome, ou à défaut, au vu d'une expertise géologique du sous-sol.
- ♦ Les dispositifs d'assainissement autonome des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ♦ Supprimé par la loi ALUR

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

Toute construction doit être implantée :

- ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- ♦ à au moins 15 m de l'axe des routes départementales
- ♦ à au moins 5 m de l'emprise des autres voies

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ♦ pour des raisons de sécurité routière, ou en cas d'élargissement de voirie
- ♦ pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, il pourra être autorisé un alignement à l'existant ou un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- ♦ Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à la présente règle.

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

- ♦ Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ♦ En cas de surélévation, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à la présente règle.

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

- ♦ Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.
- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à la présente règle.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à la présente règle.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.
- ♦ Hauteur maximale autorisée 6 m
- ♦ Les ouvrages publics ou d'intérêt public ne sont pas assujettis à cet article.

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

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.
- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
 - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, bruts ou d'aspect naturel.
- ♦ Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

► Façades

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

- ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► Toitures

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Leur couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.
- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate.

► Clôtures

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- ♦ En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ Les haies végétales seront plantées d'essences locales de façon à s'intégrer au paysage rural traditionnel de la commune.

- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ Pour des raisons de sécurité, (visibilité, exposition aux risques routiers, carrefours sensibles...) des caractéristiques autres pourront être imposées.
- ♦ En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.
- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► Espaces boisés classés

- ♦ Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

► Éléments de paysage à protéger

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant devra faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à autorisation.

► Plantations existantes

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ANNEXES

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement

Annexe d'une construction : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, piscine, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

Bâtiment agricole : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations,

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

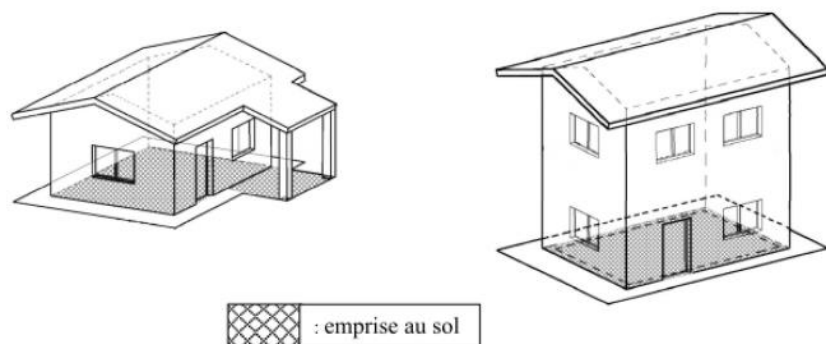
Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en

demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.



Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes,

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

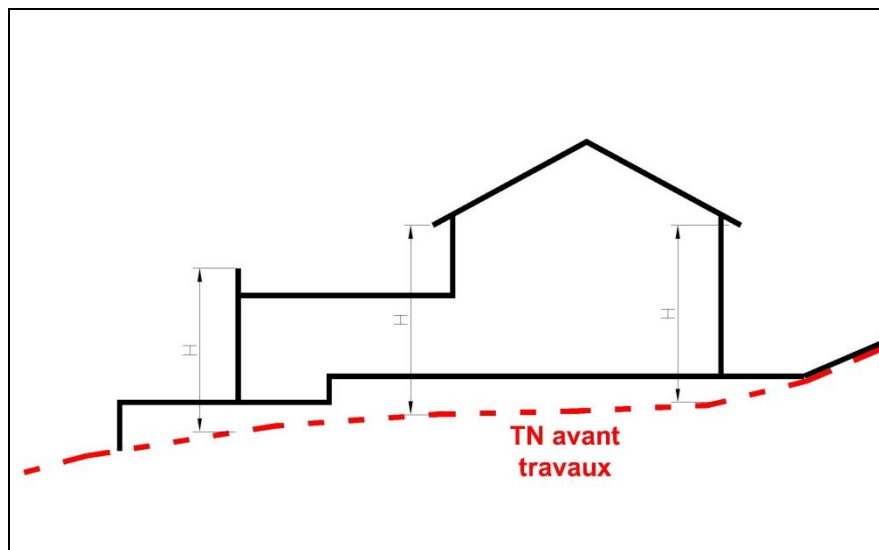
Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement supérieures à 3 places.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



Implantation des constructions par rapport aux voies : L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure d'espaces publics, de voies publiques ou privées.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs et peuvent se traduire par des préconisations et des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être : l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

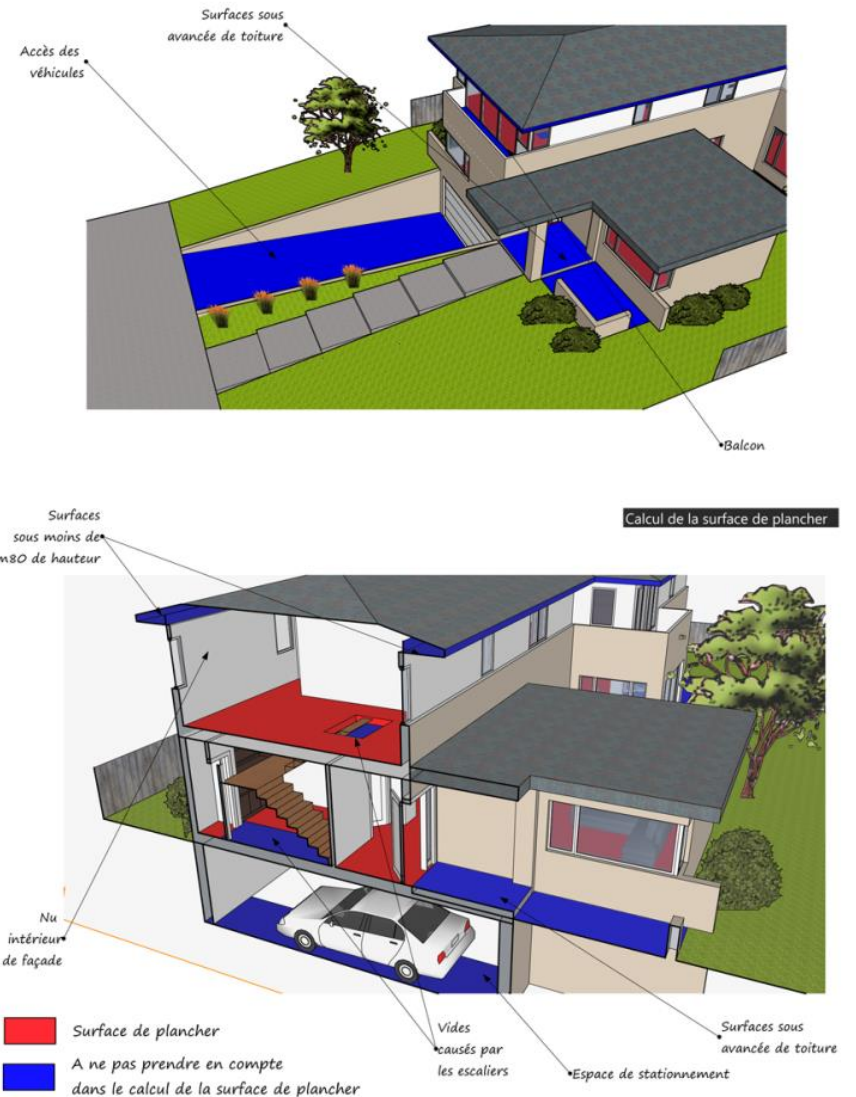
Surface de plancher : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Document extrait du site : www.urbinfos.com



Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ANNEXES SDIS

ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINES :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²

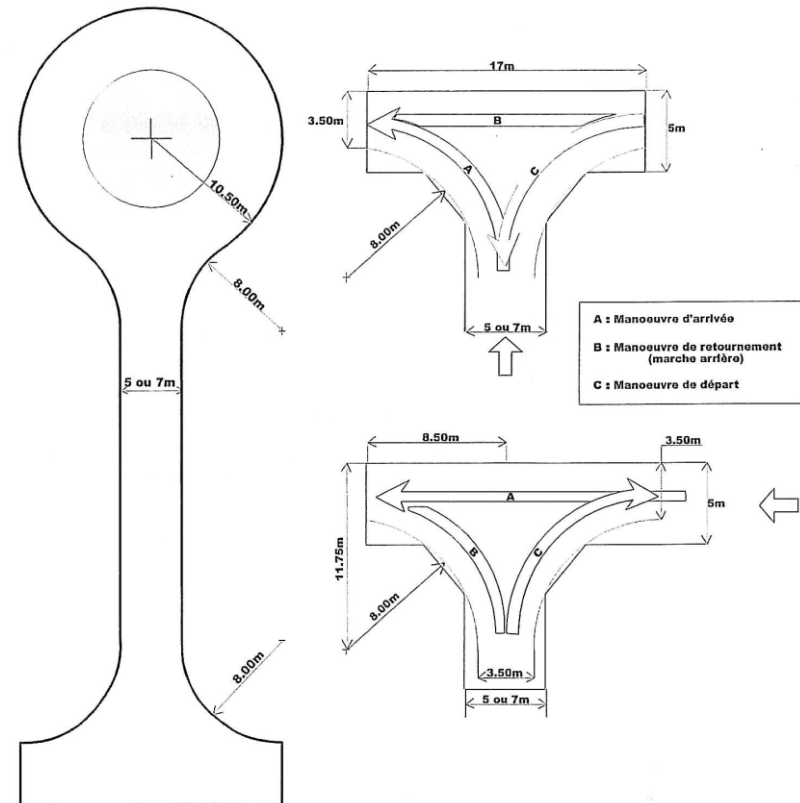
VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent :
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Habitations	Débit simultané (soit débit mini du réseau)	Nombre de points d'eau	Distances maximales
1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	60 m³/h	1 poteau d'incendie de 100mm	200 à 400 m Suivant le risque
3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille	120 m³/h	2 poteaux d'incendie de 100mm	Si colonne sèche : 60m Sinon : 150m pour le 1^{er} poteau d'incendie, 300m pour le suivant.

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé un **minimum** d'un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera 120m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Cas des Bâtiments de bureaux :

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

ANNEXE 3 :

Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ↳ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 60m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 100mm
- ↳ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 200 mètres en zone urbaine ou 400 mètres dans le cas de risque particulièrement faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 120m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

PALETTE DES TEINTES

Palette des teintes menuiseries

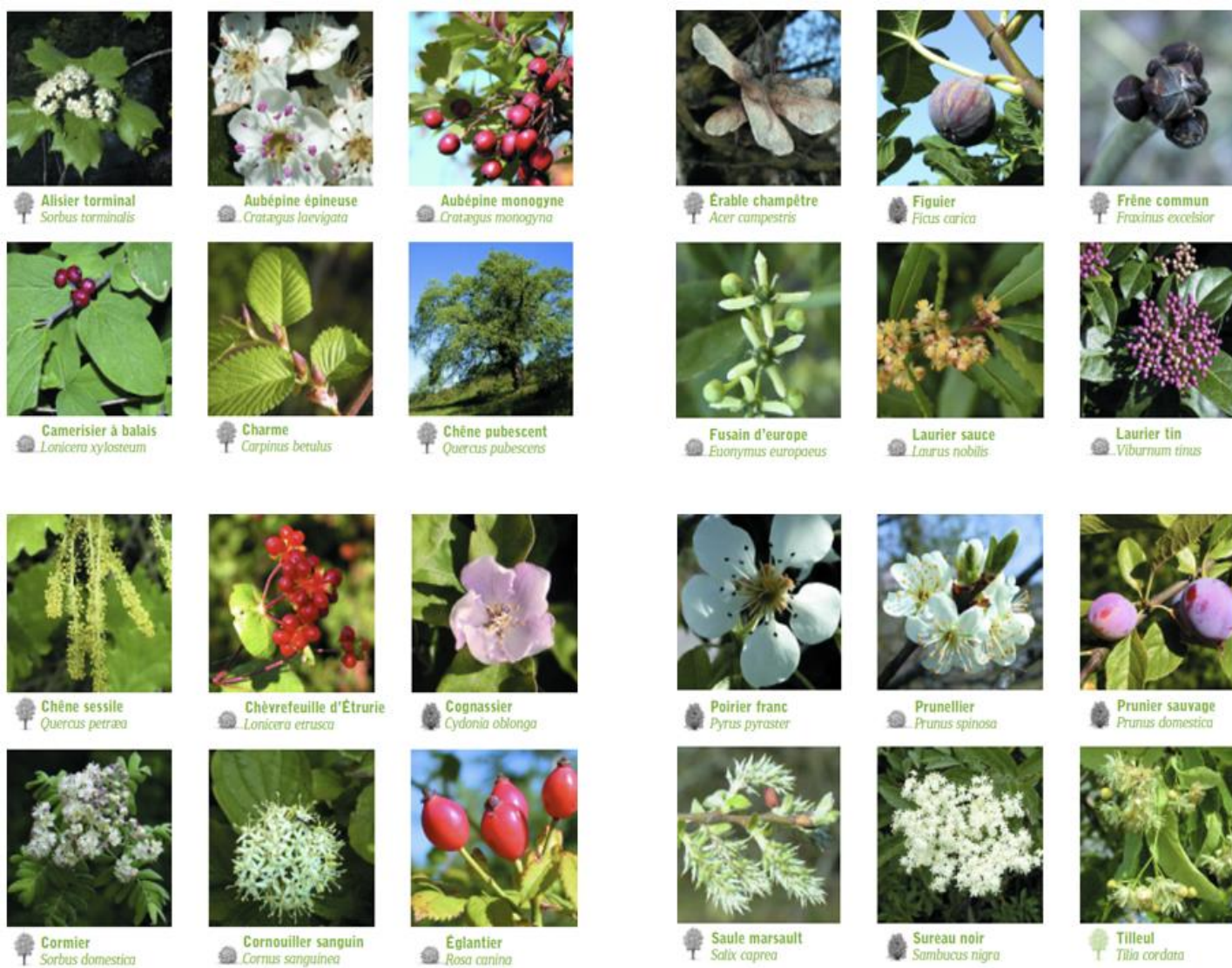


Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Palette des teintes matériaux



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

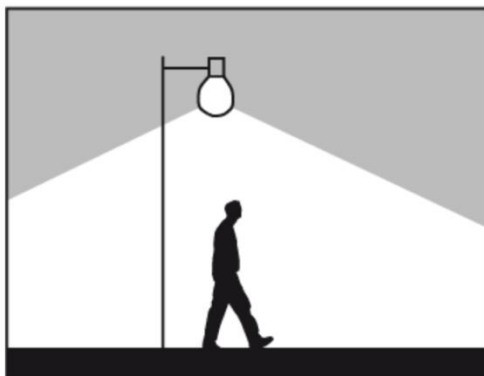


ESSENCES A PRIVILEGIER

ECLAIRAGE PUBLIC

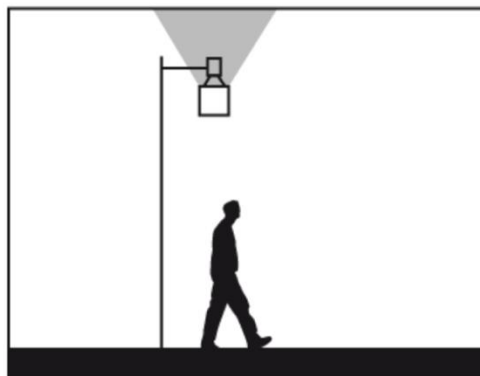
Privilégier la lumière canalisée (plutôt que les halos), projecteurs dirigés vers le sol, avec ampoules protégées pour plus de durabilité

Bon



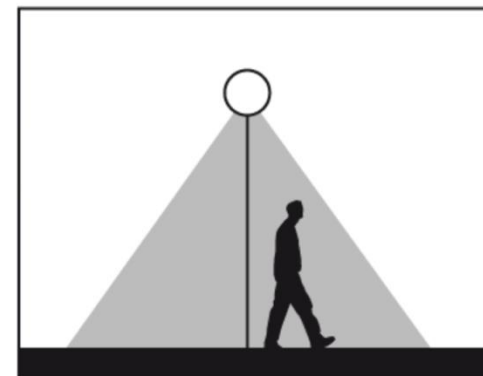
- éclairage le plus efficace
- dirige la lumière là où c'est nécessaire
- l'ampoule est masquée, réduit l'éblouissement et limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines
- aide à préserver le ciel nocturne

Mauvais

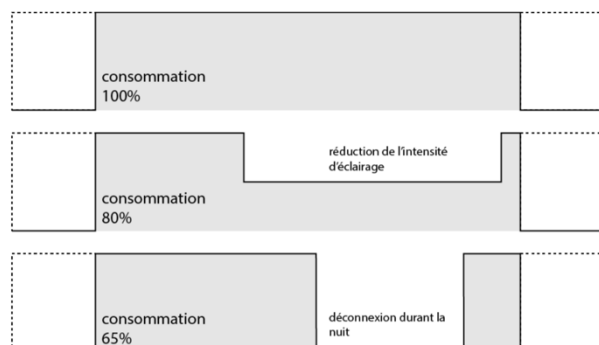


- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible et gêne le voisinage

Très mauvais



- gaspille une grande quantité d'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible et gêne le voisinage
- mauvaise efficacité de l'éclairage



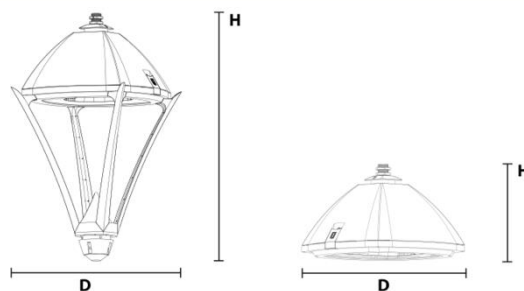


☀ Classe électrique

I et II

☀ Electric class

I and II



Urbane

Urbane C

Poids (kg)/Weight..... 10,5 7,9

SCx (m²)/CxS..... 0,10 0,08

Indice de protection

Protection index

Bloc optique IP 66 IP 66

Optical unit

Logement électrique IP 66 IP 66

Electrical Housing

Énergie de choc IK 08 IK 08

Shock resistance

Dimensions (mm)

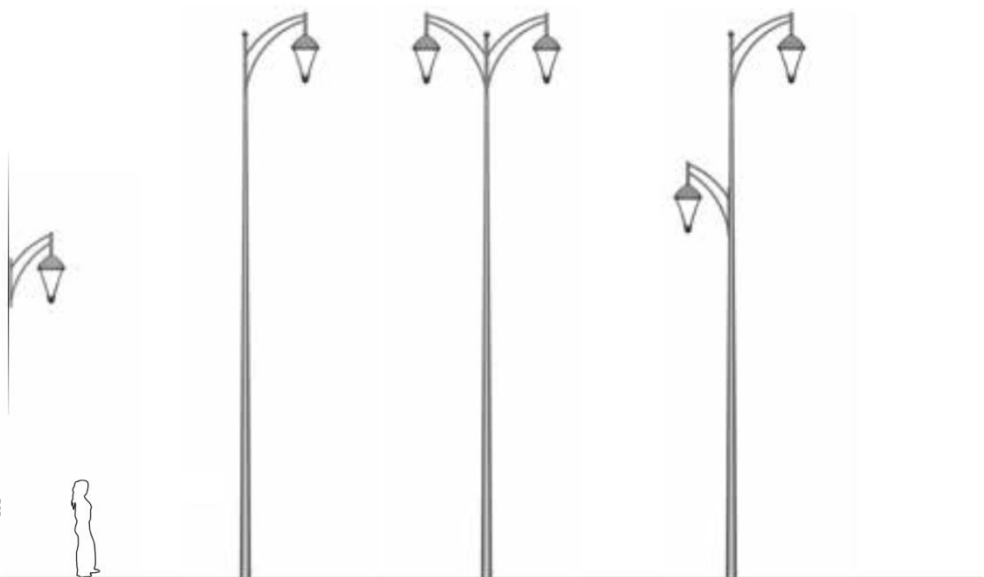
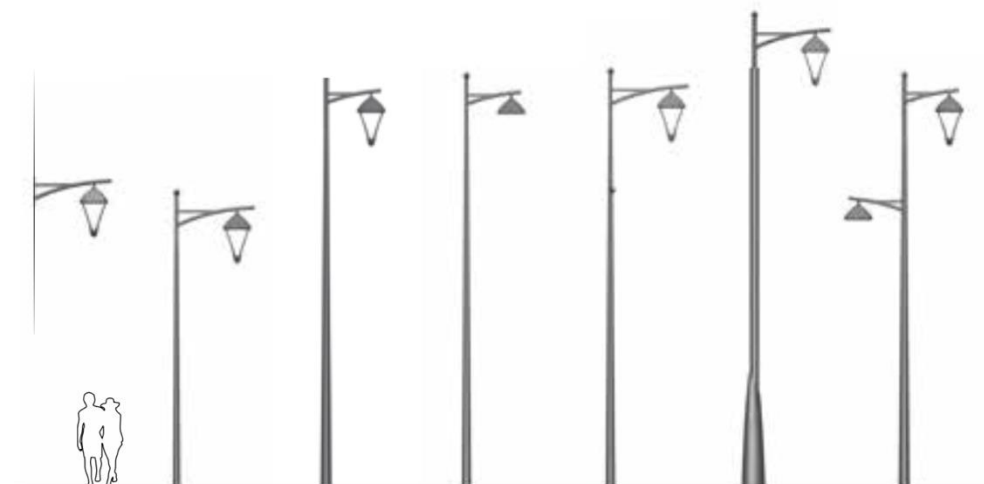
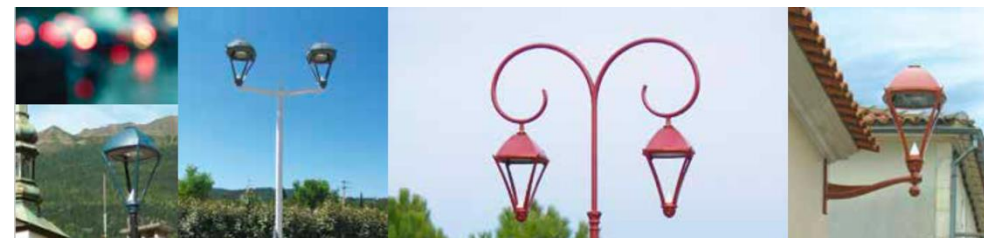
Size	D	H	D	H
	480	800	480	300

Options

IK 10 sur demande
Déconnexion à l'ouverture
IK 10 on request
Disconnets upon opening



..... D'AIG



GESTION DES EAUX PLUVIALES

OUES

PLUS

PARVIS

Noues et fossés

Caractéristiques : Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : L'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien : Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement : Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien : Environ 3 € HT / ml

Avantages : La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients : Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Avantages et inconvénients des surfaces perméables par rapport à l'asphalte



Gazon sol sablonneux



Sol sablonneux



Gravier gazon



Dalle gazon (PVC)



Dalle gazon béton



Dalle gazon béton



Dalle gazon béton



Dalle gazon béton



Surface empierrée



Pavé perméable



Pavé perméable

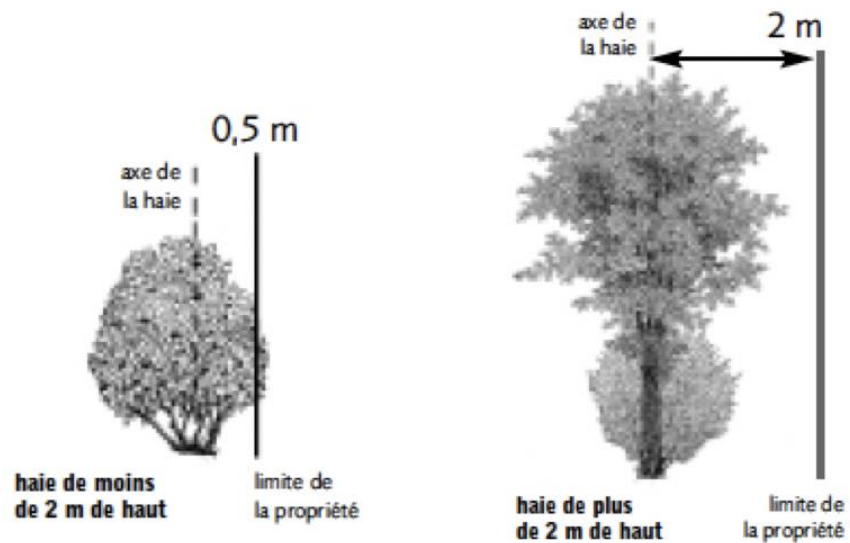


Asphalte poreux

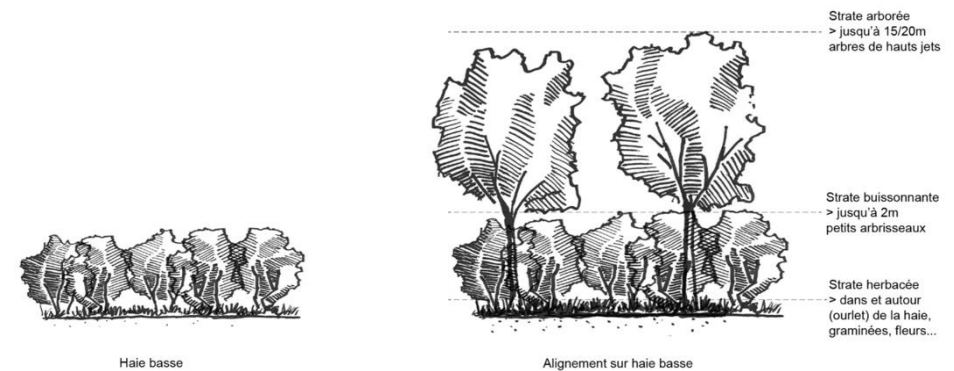
	Pétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			+++	+++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		++	++	++	+++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			+	+	++	+	++	++	++	++	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	+	+	+	+++	++	++	++	++	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	+++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			+								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

GESTION DES LISIERES

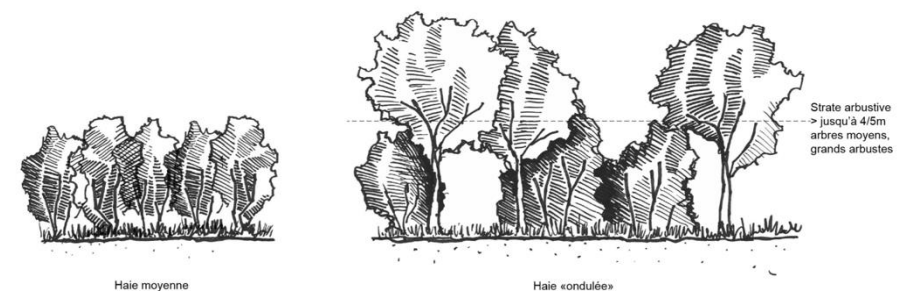
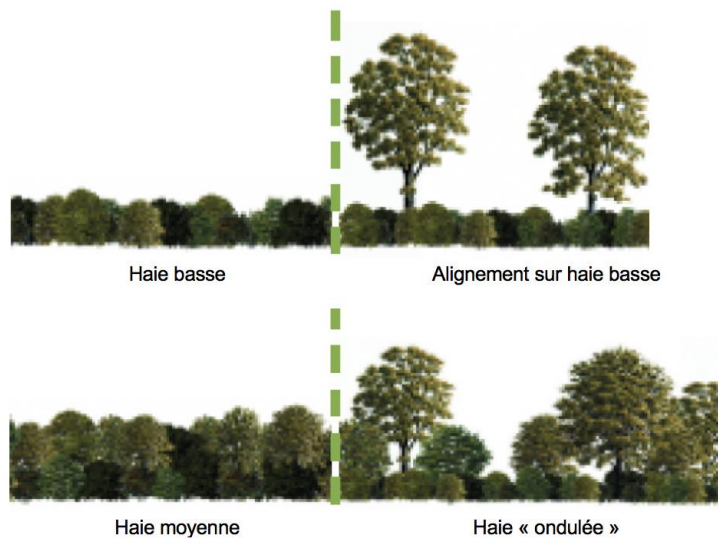
Distance selon la hauteur



Haie basse et strate arborée haute



Haie moyenne et strate arborée moyenne



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL DU LAURAGAIS

Volumétrie, matériaux et aspect extérieur extraits de la charte du Pays Lauragais

