département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

VERNIOLLE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

REALISE PAR : bureau d'études ADRET

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72

E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

19/05/2023

SOMMAIRE

T I T R E - I – DISPOSITIONS GENERALES 3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS 4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES 11
ARTICLE 4 – RISQUES NATURELS : LE PPR 13
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES 13
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE 13
ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE 14
ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 14
T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES 15
ZONE UA 16
ZONE UB 31
ZONE UEq 46
ZONE UF 55
ZONE AUo 67
ZONE A 68
ZONE N 82
ANNEXE : LEXIQUE 93

T I T R E - I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VERNIOLLE.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial de la Vallée de l'Ariège,
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme,
- Le PPRN (plan de prévention des risques naturels) ; étant une servitude d'utilité publique, le PPRN s'impose automatiquement au règlement du PLU : il ne sera donc pas fait état du PPRN dans le corps du présent règlement du PLU,
- Le PEB (plan d'exposition au bruit) de l'aérodrome de Pamiers-les Pujols, annexé au plan local d'urbanisme,
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil communautaire.

Sont rappelés à titre d'information les articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

♦ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Article L111.16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu

environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111.17 :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111.18 :

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

♦ SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Article R111.2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

♦ SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Article R111.4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

♦ PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article R111.26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

♦ PROTECTION DES PAYSAGES

Article R111.27 :

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

♦ SURSIS A STATUER

Article L424.1 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L153.11 :

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

♦ DISTANCE DE RECIPROCITE

Demeurent applicables toutes les règles de réciprocité de l'article L111.3 du code rural :

Article L111.3 :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

♦ SERVITUDES

Article L151.43 :

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article R151.52 :

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Article R151.53 :

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

♦ LOTISSEMENTS

Article L442.9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

♦ ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

— la zone UA, correspondant au centre historique du bourg dont le caractère linéaire de rue est à préserver ; la zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif ; 2 secteurs ont été créés : le secteur UA correspondant au village historique, le secteur UAcc correspondant à la centralité commerciale du centre historique,

— la zone UB, correspondant au tissu urbain récent développé en périphérie du centre historique ; la zone UB comprend 5 secteurs : le secteur UB, desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBb non desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité, le secteur UBbei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBba, doté d'une OAP et non desservi par le réseau d'assainissement collectif,

— la zone UEq, correspondant au tissu urbain d'équipements publics,

— la zone UF, correspondant aux zones d'activités de la commune ; plusieurs secteurs ont été définis : le secteur UF correspondant à la zone d'activités industrielle et de services d'Escoubétou 1 (disposant d'un PAZ), le secteur UFa correspondant à la zone d'activités commerciales de Graussette, et le secteur UFb correspondant à la zone d'activités industrielle et de services d'Escoubétou 2 (dépourvue de PAZ),

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAcc, UB, UBba, UBei, UBbei, UBb, Ueq, UF, UFa, UFb, et délimitées par un tireté.

♦ ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, sont :

— la zone AUo à vocation d'habitat résidentiel, comprenant 4 secteurs (AUo, AUo1, AUo2, AUo3) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réfection de la station d'épuration,

repérées au plan par leur indice AUo, AUo1, AUo2, AUo3, et délimitées par un tireté.

♦ ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est :

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de Verniolle ; la zone A comprend 4 secteurs : le secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère, le secteur Atvb correspondant au secteur agricole inclus dans une ZNIEFF de type 1 ou 2, le secteur Atvb1, correspondant aux corridors de la trame verte et bleue situés dans la zone agricole et le reste de la zone A,

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Ap, Atvb, Atvb1, et délimitées par un tireté.

♦ ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est:

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

— le secteur Naer, zone naturelle correspondant à la piste de l'aérodrome de Pamiers-les Pujols,
— le secteur Nca, zone naturelle correspondant à la carrière d'extraction de granulats,
— le secteur NL, correspondant à des espaces verts, sportifs et de loisirs,
— le secteur Npv, correspondant au projet de ferme photovoltaïque,
— le secteur Ntvb, correspondant aux réservoirs de biodiversité,
— le reste de la zone N

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Naer, Nca, Npv, Ntvb et délimitées par un tireté.

♦ LE DOCUMENT GRAPHIQUE COMPREND EGALEMENT :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les éléments patrimoniaux d'habitats naturels et les zones humides identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,
- les Périmètres où s'appliquent les OAP.

ARTICLE 4 – RISQUES NATURELS : LE PPR

Un plan de prévention des risques naturels (PPR) a été réalisé sur le territoire communal de Verniolle. Il est annexé au dossier du PLU (plan de prévention des risques + règlement écrit). Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR, lequel constitue un document d'urbanisme d'ordre supérieur. En particulier, dans les zones à risques naturels du PPR :

- les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol édictées dans le règlement du PPR s'appliquent au règlement du PLU,
- les constructions et installations autorisées doivent respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels qui vaut servitude d'utilité publique, et qui figure en annexe du dossier PLU (plan + règlement)

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152.3 :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111.15 :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le PLU de VERNIOLLE ne s'y oppose pas ; dans les zones UA et UB, cependant, le règlement établit un délai de 5 ans.

ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500m autour des monuments historiques et pour les éléments de paysage ou d'environnement repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du C.U.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h du CU. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. En cas de destruction, une remise en état sera exigée pour les maurains, et pour les haies, une mesure compensatoire sera exigée à raison de 2m de haie à planter pour 1m de haie arrachée, avec les mêmes espèces que celles de la haie arrachée.

ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

T I T R E - II - DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES

ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique du bourg et aux hameaux anciens ; le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. 2 secteurs ont été créés : le secteur UAcc correspondant à la centralité commerciale du centre historique, et le secteur UA correspondant au reste de la zone.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	x	
	Hébergement	x	
Commerces et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	UAcc	UA
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	Sous conditions	x
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE UA 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
- Dans le reste de la zone UA, en dehors du secteur UAcc : la création d'artisanat et de commerce de détail est interdite,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au patrimoine bâti, identifié au document graphique au titre de l'article L151.19,
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales)
- la destruction des espaces boisés classés

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UA sont les suivantes :

—les équipements sportifs à condition qu'ils se limitent aux sports en salle,

—les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

× les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

× les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 13/05/2013, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute opération supérieure ou égale à 800m² de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées, pour tous les niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

→ Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,

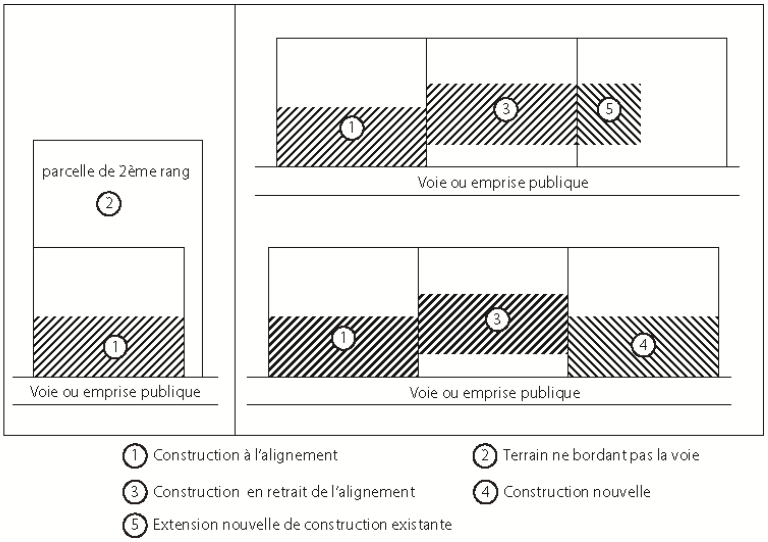
→ Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,

→ En cas de construction sur des parcelles d'angle,

→ Lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,

→ Lorsque le terrain ne borde pas une voie ou une emprise publique,

→ Lorsque la rue est particulièrement étroite pour le passage de véhicules de lutte contre l'incendie ou de secours



• Cas particuliers :

L'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf) d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de l'alignement, y compris le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

♦ Implantation par rapport aux limites latérales :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

— De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
— De la construction de vérandas, porches, auvents,
— Du remodelage complet d'îlots ou parties d'îlots.

♦ Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions de 4 m de hauteur maximum en limite séparative et dans la bande de 3 m qui la jouxte.

♦ Cas particuliers :

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives : Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de la limite ; le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées pourront être construites en limite séparative.

Cours d'eau : Toute construction devra être distante de 6.0m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau

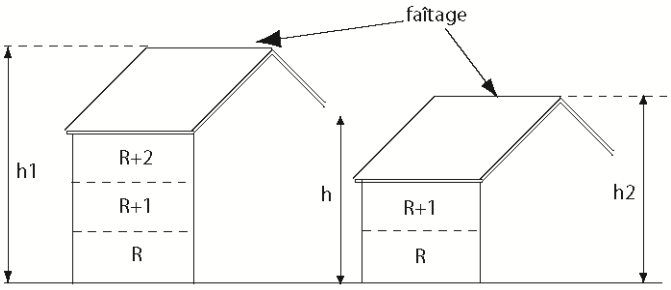
♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

NON REGLEMENTEE

♦ EMPRISE AU SOL :

NON REGLEMENTEE

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :



h : hauteur de la construction projetée : h1 h h2 ;
h1 et h 2 : hauteurs des constructions limitrophes

• Cas général : La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faîtages des constructions sur les parcelles limitrophes implantées en limites latérales. Dans le cas particulier où la construction projetée jouxte une construction en rez-de-chaussée, sa hauteur pourra être de R+1. De même, dans le cas où la construction voisine est R+1, la construction projetée pourra être R+2.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à R + 3.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m à l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisés.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de cinq ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

• Equipements d'infrastructure et équipements publics et d'intérêt collectif: la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPE GENERAL :

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

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conformes au tissu urbain environnant la zone. Des exceptions peuvent être accordées pour les équipements publics, ou prendre en compte une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

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

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

• **TOITURES** :

Les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pans, avec une pente comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation, soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire. Les toitures seront en tuiles canal, ou à défaut en tuiles romanes ou assimilées de teinte rouge.

• **FACADES** :

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons blanc, beige, ocre ou gris clair, à l'exclusion des couleurs foncées. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

• **ANNEXES BATIES** :

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

toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 10m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19 DU C.U. :

Ces constructions sont repérées sur le document graphique. Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine.

• **TOITURES** :

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

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

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

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

Les toitures, y compris celles des annexes de plus de 10m² d'emprise au sol, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises, tuile mécanique …) sont interdites sauf pour les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

• **OUVERTURES** :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2. Lorsque la configuration du bâtiment le permet, afin d'augmenter la luminosité intérieure, il convient de percer une ou plusieurs ouvertures nouvelles de même typologie et de taille proportionnelle à celles existantes selon les niveaux du bâtiment. Pour la façade principale, les ouvertures anciennes et nouvelles doivent être alignées pour former une symétrie.

Des exceptions sont admises dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, pour des portes de garage, de vitrine de commerce, en fond de parcelle...

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants seront de couleur beige, blanc, ocre, gris, ou marron, en harmonie avec la façade.

Les portes de garage sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. En zone inondable, elles devront respecter le règlement du PPR.

Les encadrements en pierre de taille ou en briques foraines seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés.

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades en galets devront être conservés dans la mesure du possible. Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige, ocre ou gris clair. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (corniches, génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

Les annexes bâties de plus de 10m² seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux et aspect similaire. Les abris de jardin en bois de 10m² ou moins sont autorisés.

• **OUVRAGES EN SAILLIE** :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, capteurs solaires, canalisations extérieures… devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter la règle de verticalité et de proportionnalité des ouvertures en cohérence avec les habitations voisines.

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

Les annexes bâties de plus de 10m² seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, aspect similaire ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

♦ CLOTURES :

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

En façade sur rue, le mur bahut pourra atteindre 1,80 m de hauteur. En limites séparatives, la hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1,0m, sauf en continuité ou aux abords immédiats de la construction principale où cette hauteur pourra atteindre 1,80 m de hauteur sur une longueur limitée à 10.0m.

Le mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement (mur bahut ajouré par exemple).

♦ ENERGIE RENOUVELABLE :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou surimposés à celle-ci, selon le même angle d'inclinaison.
- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits.
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est interdite, en toiture comme au sol.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

NON REGLEMENTE

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (chêne pédonculé, chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, noisetier, buis, fusain d'Europe, viorne tin…) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant ; les haies mono-spécifiques à base de laurine, cyprès de Leyland, thuyas, pyracantha, cotoneaster… sont interdites. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

♦ HAIES, ALIGNEMENTS, ARBRES ISOLES PROTEGES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME :

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23, ainsi que les arbres remarquables classés en espaces boisés classés, devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Seront privilégiées les aires de stationnement perméables (par végétalisation, chaussée drainante…).

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par logement	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Hébergement	1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Commerces et activités de services	Surface de plancher <100m^2 : Non réglementé Surface de plancher >=100m^2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher entamée	
Bureaux	Surface de plancher <40m^2 : Non réglementé	
	Surface de plancher >=40m^2 : 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES 2 ROUES :

Pour toute opération portant sur la création de logements ou de bureaux, et à partir de 400m² de surface de plancher, un espace devra être dédié au stationnement sécurisé des 2 roues. Cet espace, qui peut être non couvert, devra avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité qu'il faudra alors justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

ARTICLE UA 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui

concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

♦ DIMENSIONNEMENT :

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

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 3 à 5 lots,
- ♦ 5.0m pour des opérations desservant plus de 5 lots

De plus, à partir de 5 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50m, et desservant plus de 3 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

ARTICLE UA 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales…) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en diamètre 32 ou 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

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

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

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires

diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

♦ DECHETS MENAGERS :

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

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent implanté en périphérie du bourg historique. La zone UB est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. 5 secteurs ont été définis : le secteur UB, desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBb non desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité, le secteur UBbei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBba, doté d'une OAP et non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	x	
	Hébergement	x	
Commerces et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Secteurs UBei, UBbei	Autres secteurs
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des	Industrie		x

secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE UB 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon…) est interdit quelle que soit leur hauteur,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,

- Dans le secteur UBba, repéré par une trame spécifique, et qui fait l'objet d'une OAP, l'urbanisation devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation,
- Dans les secteurs UBei et UBbei : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
- Dans le reste de la zone UB, en dehors des secteurs UBei et UBbei : la création d'artisanat et de commerce de détail est interdite,
- La destruction ou la dégradation des espaces boisés classés,
- La destruction des éléments de paysage identifiés au document graphique au titre des éléments de paysage à protéger (article L151.19),
- La destruction, la remise en culture des haies et alignements identifiés au document graphique au titre des éléments de paysage à protéger (article L151.23) ; (voir également l'article 7 des dispositions générales),

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UB sont les suivantes :

—les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 13/05/2013, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général : Pour toute opération supérieure ou égale à 800m² de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

En secteur UBba, il est exigé une production de 30% de logements locatifs sociaux

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

RN 20

• Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 50 m de l'axe de la chaussée la plus proche de la RN 20, à l'exception des annexes qui pourront être implantées à une distance minimale de 20m.

RD 12

• Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 25 m de l'axe de la voie.

AUTRES ROUTES DEPARTEMENTALES

• Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 m de l'axe de la voie.

AUTRES VOIES

• Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

CAS PARTICULIERS

• Les extensions du bâti peuvent être réalisées avec le même recul que le bâti initial.

• Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées au cas par cas, sans pouvoir être implantées à une distance inférieure à 2 m des limites d'emprise :

- pour des motifs de sécurité,
- pour respecter l'alignement des constructions voisines,
- pour les aménagements, restaurations, surélévation et agrandissements des bâtiments existants,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.

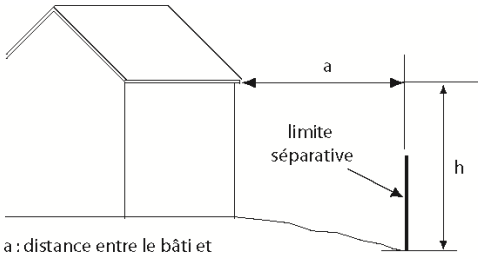
• Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum des limites d'emprise des voies, y compris le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées.

• Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

♦ Les constructions doivent être édifiées :



a : distance entre le bâti et la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : a>= h/2 et a>= 3 mètres
ou a = 0 mètre

• Soit en limite séparative,

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

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

♦ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées pourront être construites en limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Toute construction devra être distante de 6 m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

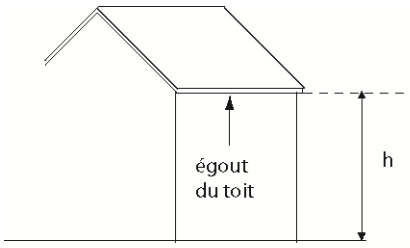
NON REGLEMENTE

♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.40 maximum ; ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et les piscines.

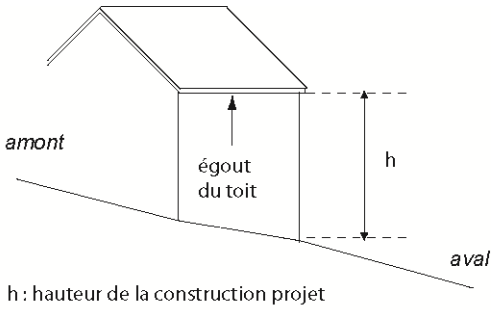
♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

♦ Cas général : La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+1 et 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.

♦ Bâtiments publics et immeubles collectifs : La hauteur maximale autorisée des bâtiments publics et des immeubles collectifs est fixée à R+2 et 9 m en tout point de l'égout du toit.

♦ Annexes : La hauteur des constructions annexes non contigües au bâtiment principal, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

♦ Equipements d'infrastructure d'intérêt collectif : non réglementé.

♦ Remarques :

— Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées, lesquelles ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage,

— La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 5 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée

— Tout aménagement, restauration, changement de destination pourra conserver sa hauteur d'origine.

ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

• Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **REMARQUE** : Les changements de destination des bâtiments d'activités en maisons d'habitation devront être traités dans leur revêtement, toitures, teintes… avec les mêmes règles que les constructions nouvelles.

• **TOITURES** :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 10m2, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite (la couleur noire ou très sombre est interdite) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les toits terrasses sont autorisés ; dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.

• **FACADES** :

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront :

- soit en bardage bois, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti,
- soit recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc…, seront harmonieusement et discrètement intégrées en façade.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, aspect similaire ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés.

Les annexes bâties de moins de 10m² ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (chêne pédonculé, chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène

commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, noisetier, buis, fusain d'Europe, viorne tin…) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant ; les haies mono-spécifiques à base de laurine, cyprès de Leyland, thuyas, pyracantha, cotoneaster… sont interdites. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures, dont la hauteur maxi est fixée à 1.80m, devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.80 m sauf en continuité ou aux abords immédiats de la construction principale où le mur bahut pourra atteindre 1,80 m de hauteur sur une longueur limitée à 10.0m.

L'aménagement d'ouvertures permettant le déplacement de la petite faune est fortement encouragé (confer cahier de recommandations concernant la nature en ville, figurant en annexe). Dans le secteur UBba, l'aménagement d'ouvertures permettant le déplacement de la petite faune est obligatoire.

Il pourra être admis au droit des piscines, sur une longueur de 10.0m, que le mur bahut, qui ne devra pas excéder 0.80 m de hauteur, soit surmonté par un dispositif démontable sous réserve qu'il soit en bois ou en métal.

Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage, avec ou sans mur bahut, ne devra pas excéder 2.0 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement (mur bahut ajouré par exemple).

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

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

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit à axe vertical fixée à la toiture,
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ qu'elle ne soit pas implantée sur une construction identifiée au titre de l'article L151.19

• **BIOCLIMATISME** :

Il est fortement conseillé que les choix constructifs et d'implantation du bâtiment principal prennent en compte les principes du bioclimatisme, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant l'architecture climatique).

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 10 lots, il doit être créé un ou plusieurs espaces verts collectifs à raison de 10% de la surface aménagée.

Les bassins de rétention sont considérés comme des espaces verts à condition que les berges soient à pentes douces.

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :

Il est fortement conseillé que l'aménagement paysager prenne en compte les principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant la Nature en ville). Dans le secteur UBba, l'aménagement paysager devra obligatoirement prendre en compte les principes de la Nature en ville

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Un périmètre suffisant devra être conservé en espace vert autour des arbres à conserver afin d'assurer leur pérennité : 10m (de rayon) pour les arbres de plus de 10m de hauteur ; 5m pour les autres. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster, pyracantha… sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 10 mètres minimum.

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23:

Les haies et alignements identifiés sur le document graphique doivent être maintenus, sauf pour des motifs de sécurité.

♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthe (Ailanthus altissima), Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia), Ambroisie trifide (Ambrosia trifida), Bacharis (Baccharis halimifolia), Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Buddleia de David (buddleia davidii), Crassule de Helms (Crassula helmsii), Erable negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp), Datura (Datura stramonium).

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitation	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif pour 2 lots.	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier	
Commerces et activités de services	Surface de plancher <100m^2 : Non réglementé Surface de plancher >=100m^2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher entamée	
Bureaux	Surface de plancher <30m^2 : Non réglementé Surface de plancher >=30m^2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Pour toute opération portant sur la création de logements ou de bureaux, et à partir de 400m^2 de surface de plancher, un espace devra être dédié au stationnement sécurisé des 2 roues. Cet espace, qui peut être non couvert, devra avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

L'accès direct à la RN20 et à la RD12 est interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité technique qu'il faudra justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la

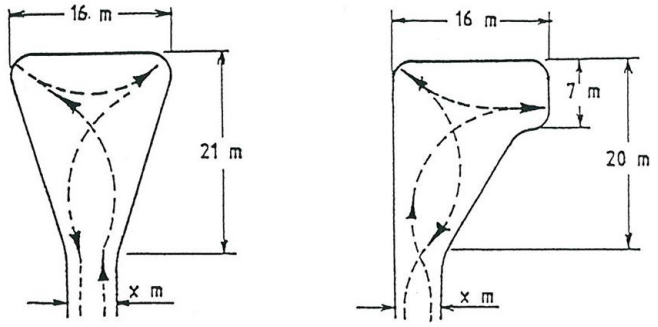
circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

♦ DIMENSIONNEMENT :

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

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 3 à 5 lots,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots,
- ♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots,
- ♦ A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.
- ♦ Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, et desservant plus de 3 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Il pourra être dérogé à cette règle sur la base d'une autorisation écrite produite par les services concernés.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

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

♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

ARTICLE UB 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

• Remarques :

– L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite,

– Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales…) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur

• Règle en secteurs UB, UBei :

— toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement,

— En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif d'assainissement (contre pente), l'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

• Règle en secteurs UBb, UBbei :

— L'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

• Règle en secteur UBba :

— L'assainissement autonome devra être regroupé intéressant la totalité du secteur

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

L'assainissement des eaux pluviales pourra s'inspirer des principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant Nature en ville). Dans le secteur UBba, l'assainissement des eaux pluviales devra obligatoirement prendre en compte les principes de la Nature en ville.

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

✓ Tout projet devra intégrer dans la parcelle concernée des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

✓ Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

✓ Les versants des toitures donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit et raccordé au réseau collecteur, s'il existe.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en diamètre 32 ou 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

♦ DECHETS MENAGERS :

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

ZONE UEq

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics (écoles, salle polyvalente, gymnase, piscine, ...) et assimilés (EHPAD).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UEq 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	Sous conditions	
	Hébergement	x	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x**	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE UEq 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes,
- Les installations classées autres que celles nécessaires, le cas échéant, aux constructions autorisées,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au patrimoine bâti, identifié au document graphique au titre de l'article L151.19,
- la destruction, la remise en culture des haies et alignements identifiés au document graphique au titre des éléments de paysage à protéger (article L151.23) ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UEq sont les suivantes :

— Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées.

ARTICLE UEq 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UEq 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• RD 12 : Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie.

• Autres voies : Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes pourront cependant être admis avec la même distance d'implantation par rapport à la voie que le bâtiment d'origine, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

♦ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est fixée à R+2 et 9 m en tout point de l'égout du toit, à l'exception des annexes et locaux techniques pour lesquels la hauteur maxi est fixée à 3.5m en tout point de l'égout du toit.

ARTICLE UEq 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre.

• **TOITURES** :

Non réglementé. Cependant, dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.

• **ANNEXES BATIES** :

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

Les annexes bâties de moins de 10m² ne sont pas assujettis aux règles précédentes

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au

paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dans le cas où elles sont prévues, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents. Les murs bahuts sont interdits.

L'aménagement d'ouvertures permettant le déplacement de la petite faune revêt un caractère obligatoire (confer cahier de recommandations concernant la nature en ville, figurant en annexe).

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est interdite, en toiture comme au sol ; toutefois, l'installation d'ombrières avec panneaux photovoltaïques est autorisée dans les parkings de la zone.

ARTICLE UEq 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 10 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Un minimum de 50% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 50% devront être végétalisées.

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra prendre en compte les principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant la Nature en ville).

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés (voir également l'article 7 des dispositions générales).

♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthe (Ailanthus altissima), Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia), Ambroisie trifide (Ambrosia trifida), Bacharis (Baccharis halimifolia), Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Buddleia de David (buddleia davidii), Crassule de Helms (Crassula helmsii), Erable negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp), Datura (Datura stramonium).

ARTICLE UEq 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

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

- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées, et dans les autres cas 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Il est imposé 2 places par classe,
- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage.
- Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Des dispositifs pour le stationnement des deux roues devront être prévus pour être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans la zone. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les 2 roues par le cadre et au moins une roue.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEq 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

ARTICLE UEq 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui

concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

ARTICLE UEg 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

L'assainissement des eaux pluviales devra s'inspirer des principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant Nature en ville).

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

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

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

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux zones d'activités de la commune. Plusieurs secteurs ont été définis : le secteur UF correspondant à la zone d'activités industrielle et de services d'Escoubétou 1 (disposant d'un PAZ), le secteur UFa correspondant à la zone d'activités commerciales de Graussette, et le secteur UFb correspondant à la zone d'activités industrielle et de services d'Escoubétou 2 (dépourvue de PAZ).

L'enveloppe du secteur UF correspond au périmètre de la ZAC ; le règlement du secteur UF renvoie au règlement de la ZAC, figurant en annexe du dossier PLU.

Le règlement qui suit ne concerne donc que les secteurs UFa et UFb.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	**Artisanat**	Sous conditions	
	Commerce de détail		x
	Restauration	x	
	Commerce de gros	UFa	UFb
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	UFa	UFb
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	UF, UFb	UFa
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UFb	UFa
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	**Industrie**	UFb	UFa
	Entrepôt	UFb	UFa
	Bureau	UFb	UFa
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE UF 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

♦ En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- la destruction des espaces boisés classés identifiés au document graphique,
- la destruction des maurains protégés au titre de l'article L151.19, identifiés au document graphique,
- la destruction des plantations de pins parasol protégées au titre de l'article L151.23, identifiées au document graphique,
- la destruction des haies et alignements classés protégées au titre de l'article L151.23, identifiés au document graphique.

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

♦ Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UF sont les suivantes :

— Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir être supérieures à 100m² de surface de plancher,

— Dans le secteur UFb, les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas d'activité commerciale de vente de biens (exemples : métiers de bouche tels que boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (exemples : cordonnerie, salon de coiffure…),

— Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,

— Les établissements industriels, artisanaux ainsi que les installations classées soumises à autorisation à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines,

—dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 13/05/2013, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

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

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

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

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1 – RN 20 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 35m. Les extensions pourront cependant être construites à la même distance que le bâtiment principal existant

2 –RD12 et bretelle de raccordement à la RN20 : les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe de la voie

3 – Autres voies : les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie

4 – Cas particuliers : Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

NON REGLEMENTE

♦ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile doit être au plus égale à 19 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants…, ainsi que pour les capteurs solaires autorisés.

ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.
Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• **TOITURES** :

Les toitures devront être à 2 pentes, dont la valeur sera comprise entre 25 et 35%. Cependant les toits à pente plus faible sont autorisés à condition d'être cachés par un acrotère de hauteur suffisante.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer

une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.

• **STOCKAGE - CHARGEMENT** :

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal) à soumettre à l'agrément de l'aménageur. Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

• **CLOTURES** :

Afin de préserver la perméabilité de la zone, les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées. Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant ; les haies mono-spécifiques (à base de laurine, cyprès de Leyland, thuyas, pyracantha, cotoneaster…) sont interdites. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents. Les clôtures devront être perméables à la petite faune (confer cahier de recommandations concernant la Nature en ville, en annexe).

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boite aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

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

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment, et qu'ils soient fixés à la toiture, et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante. Les capteurs solaires en façade sont interdits. Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite.

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

ARTICLE UF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER

Il est fortement conseillé que l'aménagement paysager prenne en compte les principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant Nature en ville).

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

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

• Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

• Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

♦ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151.19 et L151.323 :

Les maurains, ainsi que plantations de pins parasol, les haies et alignements repérés au document graphique au titre des articles L151.19 et L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthe (Ailanthus altissima), Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia), Ambroisie trifide (Ambrosia trifida), Bacharis (Baccharis halimifolia), Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Buddleia de David (buddleia davidii), Crassule de Helms (Crassula helmsii), Erable negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp), Datura (Datura stramonium).

ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher,
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 150 m^2 de surface de plancher

Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher
Autres	La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Il est exigé au minimum une aire de stationnement qui peut être non couverte, de 1,5m^2 par place à raison de :

→ Commerce de gros, artisanat, industrie : 1 place pour 100m^2 de surface de plancher

→ Entrepôts : Néant

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès directs sur la RN20, la RD12 et la bretelle de raccordement à la RN20 sont interdits.

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

ARTICLE UF 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

♦ DIMENSIONNEMENT :

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

♦ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux.

ARTICLE UF 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ EAU INDUSTRIELLE :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense contre l'incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

L'assainissement des eaux pluviales pourra s'inspirer des principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant Nature en ville).

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Tout projet devra intégrer dans la parcelle concernée des aménagements visant à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, d'un jardin de pluie, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en ⌀ 32 ou ⌀⌀40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone à vocation résidentielle non équipée, dont la constructibilité est conditionnée à la réfection de la station d'épuration. 4 secteurs ont été définis : pour afficher la priorité d'ouverture à l'urbanisation : AUo (zone qui sera prioritaire), AUo1 (priorité 2), AUo2 (priorité 3), AUo3 (à plus long terme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

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

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement de la zone.

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

Comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et étant fermée à l'urbanisation, la zone AUo n'est pas règlementée au sein du présent règlement.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de VERNIOLLE. 4 secteurs ont été définis :

- le secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère,
- le secteur Atvb correspondant au secteur agricole inclus dans une ZNIEFF de type 1 ou 2,
- le secteur Atvb1, correspondant aux corridors de la trame verte et bleue situés dans la zone agricole,
- le reste de la zone A.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	**Exploitation agricole**	Sous conditions	
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques	Sous conditions	
	Cinéma		x

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE A 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol
- L'implantation d'une unité de biométhanisation en zones Atvb et Atvb1,
- Dans les secteurs Atvb et Atvb1, toute construction de serres agricoles munies de panneaux photovoltaïques,
- La démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au petit patrimoine bâti et aux maurains, identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19,
- La destruction ou la dégradation des haies, alignements, habitats (=milieux naturels) identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23 ; (voir également l'article 7 des dispositions générales)
- La destruction des zones humides et le comblement des mares protégés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les zones humides et les mares ne sont admis
- La destruction ou la remise en culture des espaces boisés identifiés au document graphique

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées dans l'article 2 sont interdites.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone A sont les suivantes :

◆ secteur A :

— La construction de maison d'habitation à condition

- ✓ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence-humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
- ✓ .qu'elles soient distantes de 50 m maximum du Siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou foncières dûment justifiées,
- ✓ de ne pas dépasser 200 m² de surface plancher,

— L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf),

— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,

— Les hébergements hôteliers et touristiques à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole,

— Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,

— La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières ...) nécessaires à une activité agricole, à condition :

- ✓ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,
- ✓ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...),
- ✓ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
- ✓ pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne devra pas dépasser 15000 m²,

— les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles,

— Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,
— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
— Les unités de biométhanisation à condition qu'elles soient situées à une distance minimale de 500m de toute zone urbaine résidentielle et 300m de toute habitation de la zone agricole, à l'exception du corps de ferme porteur du projet.

◆ secteur Atvb : le règlement est le même que celui du secteur A, mais les constructions et installations n'y sont autorisées que sous réserve de démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate

◆ secteur Atvb1 :

— les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité et aux fonctions écologiques du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible d'un point de vue environnemental,

◆ secteur Ap :

— les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible d'un point de vue paysager,
— l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement

◆ Changements de destination : Les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés à condition qu'ils respectent scrupuleusement l'article A5 du présent règlement.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

✓ RN20 : 100 m minimum de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de recul est fixée à 20 m de l'axe de la voie la plus proche

✓ RD12, RD119: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les autres constructions,

✓ RD10, RD29 et RD411 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 25m de l'axe pour les habitations et 20m pour les autres constructions

✓ Autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

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

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

♦ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m². L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 50 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

-7 mètres à en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse pour les maisons d'habitation autorisées,

- 10 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse pour les bâtiments d'exploitation,

- 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas des annexes à l'habitat

La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale.

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos…), pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile devra être au plus égale à 19m.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI PATRIMONIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

• **TOITURES** :

Les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pans, ou s'accorder à la typologie du bâtiment existant, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

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

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

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

Les toitures, y compris les annexes contigües à l'habitat, doivent être en tuile canal, soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniformes ; les matériaux d'aspect similaire à la tuile canal sont autorisés ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises, tuile mécanique plate…) sont interdites sauf pour les annexes de moins de 5m² d'emprise au sol non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Les chassis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservées.

Les chenaux seront en zinc ; l'emploi de dalles ou de descentes eaux pluviales en PVC ou en aluminium est interdit.

• **OUVERTURES** :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2. Lorsque la configuration du bâtiment le permet, afin d'augmenter la luminosité intérieure, il convient de percer une ou plusieurs ouvertures nouvelles de même typologie et de taille proportionnelle à celles existantes selon les niveaux du bâtiment. Pour la façade principale, les ouvertures anciennes et nouvelles doivent être alignées pour former une symétrie. Des exceptions sont admises dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, pour des portes de garage, de vitrine de commerce... Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des ouvertures d'origine seront restituées.

Les fenêtres seront en bois ou en aluminium (couleur blanc exclue) de type « menuiseries à la Française à deux vantaux ».

Les volets seront réalisés en bois ou en aluminium, et peints ; les volets roulants sont interdits.

Seules, les menuiseries en bois ou aluminium sont autorisées (interdiction du PVC).

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En rénovation, les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée fin ou grattée très fin ; la finition grossière est interdite.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit monocouche gratté.

Les colombages apparents sont autorisés.

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

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

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

• **OUVRAGES EN SAILLIE** :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, capteurs solaires, canalisations extérieures… devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES CONCERNANT LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES

Concernant les changements de destination autorisés en zone agricole, la reconstruction partielle ou totale du bâtiment existant, ainsi que son extension mesurée doivent être réalisées en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES** :

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

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales (chêne pédonculé, chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, noisetier, buis, fusain d'Europe, viorne tin…).

Les constructions en ligne de crête sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux ; aspect similaire) ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur

toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux, y compris la toiture, que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les autres cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

• **BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE** :

Les bâtiments agricoles autorisés devront recevoir une toiture à deux pans ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel. Dans un souci d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera, soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

• **CLOTURES** :

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

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés ou surimposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés ou surimposés à la toiture ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole,
- ✓ Terres agricoles : les capteurs solaires en façade et au sol sont interdits

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

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la pose de panneaux solaires et d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Non réglementé

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER:

La construction de bâtiments agricoles devra obligatoirement être accompagnée de la plantation de haies champêtres (a minima équivalente à la longueur du bâtiment) visant à une intégration optimale du bâti dans son environnement. Ces haies seront réalisées à base d'espèces poussant naturellement dans le territoire (chêne pédonculé, chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, noisetier, buis, fusain d'Europe, viorne tin…). Les espèces telles que thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster sont interdites.

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les haies et alignements ainsi que les habitats patrimoniaux (= milieux naturels), les zones humides, et les mares repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthe (Ailanthus altissima), Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia), Ambroisie trifide (Ambrosia trifida), Bacharis (Baccharis halimifolia), Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Buddleia de David (buddleia davidii), Crassule de Helms (Crassula helmsii), Erable

negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp), Datura (Datura stramonium)…

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

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

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

▫ Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés par le trafic.

ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

♦ LIAISONS DOUCES :

Sans objet

ARTICLE A 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ PRINCIPE GENERAL :

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres et traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Non réglementé

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de VERNIOLLE, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement. 4 secteurs ont été distingués :

- le secteur Naer, zone naturelle correspondant à la piste de l'aérodrome de Pamiers-les Pujols,
- le secteur Nca, zone naturelle correspondant à la carrière d'extraction de granulats et à sa future remise en état,
- le secteur NL, correspondant à des espaces verts, sportifs et de loisirs,
- le secteur Npv, correspondant au projet de ferme photovoltaïque,
- le secteur Ntvb, correspondant aux réservoirs de biodiversité,
- le secteur N correspond au reste de la zone naturelle.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	Sous condition NL	x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE N 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les cuves à gaz en aérien
- Les installations classées
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur
- la destruction ou la dégradation du petit patrimoine bâti et des maurains identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction ou la dégradation des habitats patrimoniaux ainsi que des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23 ; (voir également l'article 7 des dispositions générales)
- le remblayage des zones humides et le comblement des mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les zones humides et les mares ne sont admis
- la destruction ou la remise en culture des espaces boisés classés identifiés au document graphique

× les constructions et installations autres que celles énumérés dans le paragraphe suivant portant sur les destinations des constructions soumises à conditions particulières.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone N sont les suivantes :

◆ secteur N :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants,
— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient construites à une distance maximale de 25 m du bâti principal, et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excède pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,

◆ secteur NL :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
— Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public,
— Les aires de stationnement ouvertes au public

◆ secteur Ntvb :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs,
— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants,
— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient construites à une distance maximale de 25 m du bâti principal, et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,
— les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune

- secteur Npv :
  - Les constructions y compris les installations classées à condition qu'elles soient destinées à l'installation d'équipement d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement du service public
  - Les constructions y compris les installations classées à condition qu'elles soient destinées à une unité de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

- secteur Nca :
  - les installations, affouillements et exhaussements nécessaires à l'extraction de granulats,
  - dans le cadre de la remise en état du site après extraction, les constructions, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient destinées à l'installation d'équipement d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement du service public et d'une unité de production d'énergie renouvelable,
  - les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics

- secteur Naer :
  - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ RN20 : 100 m minimum de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ✓ RD12 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 75 m,
- ✓ autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations autorisées dans les secteurs Nca et Npv.

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations autorisées dans les secteurs Nca et Npv.

Toute construction devra être distante de 6.0m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

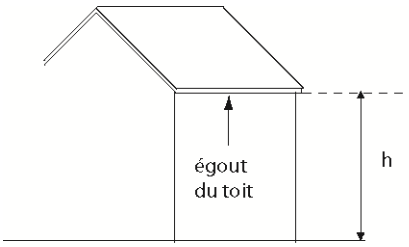
♦ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des maisons d'habitation existantes après extension ne pourra pas excéder 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction. L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 50 m² (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

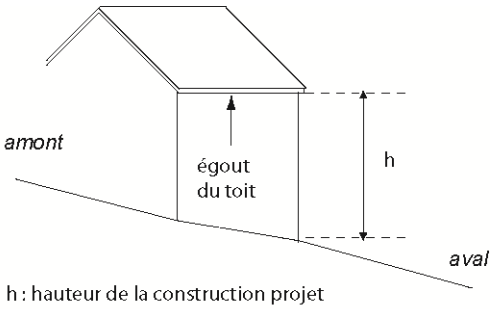
La hauteur des constructions est définie par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval.

- Secteurs N, Ntvb : La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

- Autres secteurs : Non réglementé
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

• **CONSTRUCTIONS NOUVELLES** :

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

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales (chêne pédonculé, chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, noisetier, buis, fusain d'Europe, viorne tin…).

Les constructions en ligne de crête sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

• **ANNEXES BATIES** :

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

• **CLOTURES** :

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

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

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

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

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

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

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

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

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Non réglementé

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER:

Il est fortement conseillé que l'aménagement paysager prenne en compte les principes de la Nature en ville, figurant en annexe du dossier PLU (cahier de recommandations concernant la Nature en ville). Dans le secteur NL, l'aménagement paysager devra obligatoirement prendre en compte les principes de la Nature en ville

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

♦ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les haies et alignements ainsi que les zones humides et les mares repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

♦ ESPECES INVASIVES :

La plantation des espèces exotiques envahissantes suivantes est interdite : Ailanthe (Ailanthus altissima), Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia),

Ambroisie trifide (Ambrosia trifida), Bacharis (Baccharis halimifolia), Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Buddleia de David (buddleia davidii), Crassule de Helms (Crassula helmsii), Erable negundo (Acer negundo), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Jussie (Ludwigia sp), Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum), Renouée du Japon (Reynoutria japonica), Vigne vierge (Parthenocissus sp ; Ampelopsis sp), Datura (Datura stramonium).

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur NL, un minimum de 50% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 50% devront être végétalisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

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

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

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés par le trafic.

ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

♦ LIAISONS DOUCES :

Non réglementé

ARTICLE N 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Non réglementé

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

ANNEXE : LEXIQUE

→ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Exploitation agricole

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, mais aussi les chambres d'hôtes (au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), et les meublés de tourisme (y compris les gîtes ruraux) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception.

Hébergement

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels

Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Autres hébergements touristiques

Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

→ AUTRES DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Affouillements / exhaussements du sol

Affouillement du sol : creusement du terrain naturel. Exhaussement : remblayage du terrain naturel. Le code de l'urbanisme stipule qu'à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, doivent être soumis à déclaration préalable.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé, soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage, et ne peut disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Immeuble collectif

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition

Installation classée

Est une installation classée (ou installation classée pour l'environnement-ICPE) toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction. La surface de plancher correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain d'assiette du projet

C'est le terrain que le pétitionnaire présente dans le cadre de sa demande de permis de construire.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus

la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.