

P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

4 – Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le :
19/12/2018

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

4

TABLE DES MATIERES

Introduction	5
Portée Générale du Règlement	5
Structure du Règlement.....	5
Dispositions générales	6
Champ d'application	6
Division du territoire en zones.....	6
Adaptations mineures.....	7
Prise en compte des risques	8
Prise en compte du classement des infrastructures de transports terrestres	8
Identification des espaces boisés classes (e.b.c.) et emplacements réserves (er)	8
Ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure	8
Définition et application du CES (Coefficient d'Emprise au sol)	9
Destination des bâtiments (art. 123-9 du code de l'urbanisme)	9
Zones de bruit.....	10
Clôtures.....	10
Zones Urbaines – UA – UB - UP	11
U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	11
U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...	12
U3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE	13
U4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	14
U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES.....	15
U7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
U8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	17
U9 EMPRISE AU SOL.....	17
U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	18
U12 STATIONNEMENT	20
U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	21
U15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	23
U16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	23
Zone Urbaine – UE.....	24
UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...	24
UE3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE	25
UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	26
UE5 SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS.....	27
UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES.....	27

UE7	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	27
UE8	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	27
UE9	EMPRISE AU SOL.....	28
UE10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	28
UE11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	28
UE12	STATIONNEMENT	29
UE13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	30
UE15	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
UE16	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
Zones à urbaniser – AU – AU0		33
AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	33
AU2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	34
AU3	DESSERTTE : ACCES ET VOIRIE	35
AU4	DESSERTTE PAR LES RESEAUX	36
AU6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES	37
AU7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	37
AU8	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	38
AU9	EMPRISE AU SOL.....	38
AU10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
AU11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	39
AU12	STATIONNEMENT	40
AU13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	42
AU15	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	44
AU16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	44
Zone agricole - A.....		45
A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	45
A2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES... ..	45
A3	DESSERTTE : ACCES ET VOIRIE	46
A4	DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	46
A5	SUPERFCIES MINIMALES DES TERRAINS.....	47
A6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES.....	48
A7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
A8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	48
A9	EMPRISE AU SOL.....	48
A10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
A11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	48
A12	STATIONNEMENT	50

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	50
A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	50
A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	50
ZONE NATURELLE - N	51
N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	51
N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...	51
N3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE	52
N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	53
N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	54
N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES.....	54
N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	55
N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	55
N9 EMPRISE AU SOL.....	55
N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	55
N12 STATIONNEMENT	56
N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	56
N15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	57
N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	57

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Structure du Règlement

Le Règlement comprend cinq titres :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application

Établis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal de ROQUETTES.

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Ces zones urbaines sont subdivisées en secteurs :

- La zone UA regroupe le village historique de la commune.
- La zone UB correspond à un tissu urbain récent dense :
 - le secteur UB, où dominant les grands lotissements que compte la commune,
 - le secteur UBa, dans lequel l'urbanisation s'est essentiellement réalisée par lots libres,
 - le secteur UBc, sous forme d'habitat Collectif,
 - le secteur UBr, à vocation dominante d'accueil des personnes âgées : logements adaptés, maisons de retraite.
- La zone UP correspond à du bâti répertorié comme patrimonial.

Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « AU » ou « AUo ». Il s'agit de zones à urbaniser correspondant à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Ces zones « à urbaniser » sont subdivisées en 5 secteurs (AU, AUa, AUb AUc et AU0) en fonction des formes urbaines autorisées (C.O.S. notamment) et de l'ouverture différée à l'urbanisation dans le temps (AU0).

Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue les secteurs Ah, zones agricoles à constructibilité limitée.

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones naturelles sont subdivisées en secteurs :

- N : Zone naturelle ;
- Nh : Zone naturelle de constructibilité limitée ;
- Ns : Zone naturelle destinée aux équipements sportifs – stade ;
- NI : Zone naturelle de constructibilité limitée à vocation de loisirs ;
- Nj : Zone naturelle de construction limitée à vocation de jardins familiaux.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces boisés classés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de la loi sur l'Eau ;
- les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'Eau.

Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Prise en compte des risques

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Prévisibles (PPR) en vigueur, et notamment ceux liés aux phénomènes suivants :

- PPRn Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)
- PPR Sécheresse

(Carte en annexe des « Servitudes d'Utilité Publique »).

Prise en compte du classement des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 20/07/2010, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur.

Identification des espaces boisés classes (e.b.c.) et emplacements réserves (er)

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques et/ou mentionnés dans le règlement écrit sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés tels que mentionnés aux articles L123-17 et L230-1 du Code de l'Urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

Ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

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

Définition et application du CES (Coefficient d'Emprise au sol)

L'emprise au sol 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 toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 de chaque zone ne concernent pas les piscines et les annexes de moins de 20 m².

Destination des bâtiments (art. 123-9 du code de l'urbanisme)

Le Code de l'Urbanisme définit 9 catégories de destination pour les constructions : (article R123-9 du Code de l'Urbanisme).

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt.

De plus, le Code de l'urbanisme définit également les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, accueil, blanchisserie,...).

Zones de bruit

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.

Sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, 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 constructions sous réserve de se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Clôtures

La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

ZONES URBAINES – UA – UB - UP

La zone UA regroupe le village historique de la commune. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. Desservie par le réseau d'assainissement collectif, elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces de proximité et aux services.

La zone UB correspond à un tissu urbain récent dense, composé en majeure partie de lotissements d'âges différents, desservie par le réseau collectif d'assainissement. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux. Quatre secteurs ont été identifiés :

- le secteur UB, où dominent les grands lotissements que compte la commune,
- le secteur UBa, dans lequel l'urbanisation s'est essentiellement réalisée par lots libres,
- le secteur UBc, sous forme d'habitat collectif,
- le secteur UBr, à vocation dominante d'accueil des personnes âgées : logements adaptés, maisons de retraite.

La zone UP correspond à du bâti répertorié comme patrimonial.

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cas général

Dans la zone UA et les secteurs UB, UBa et UBc, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destinations agricole et sylvicole,
- Les constructions à destinations d'industries et d'entrepôts,
- 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,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur UBr et la zone UP, toute forme d'occupation et d'utilisation du sol est interdite sauf celle mentionnée à l'article U2.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sécheresse »

Dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., sont en outre interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol interdites par les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas général

Pour la zone UA et les secteurs UB, UBa et UBc, les constructions à destinations de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le quartier (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements délimités sur le document graphique : tout programme de logements devra permettre de produire 100 % de logements locatifs sociaux.

Servitudes de mixité sociale : tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation comportant 400 m² de surface de plancher et plus devra prévoir un minimum de 35% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres sauf P.L.S.).

Modalités de calcul :

Le nombre de logements sociaux exigés est calculé selon un pourcentage du nombre total de logements d'une opération de construction de logements de 400 m² ou plus de surface de plancher. Ce pourcentage doit être supérieur ou égal à 35 % du nombre total de logements. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur entière supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5. Pour le secteur UBr, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'équipements spécifiques : maisons de retraite, résidences seniors ou autre solution d'hébergement pour personnes âgées.

Pour la zone UP, sont autorisées :

- les changements de destination ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitations ou à destination de bureaux. Les activités de loisirs ou de tourisme sont autorisées.
- la reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 150 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine,...) à condition qu'elles s'intègrent au mieux dans le cadre paysager et environnemental du site.

Toutes ces constructions doivent respecter la qualité architecturale des bâtiments existants (volumes, couleurs, matériaux, couvertures,...).

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

U3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, 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.

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 ;
 - o Dans le cas de la desserte de 4 à 7 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée.
 - o Dans le cas de la desserte de 8 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 5 mètres de chaussée et disposer d'un trottoir sur toute sa longueur.
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

U4 **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

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, 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, sauf impossibilité technique.

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

Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

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, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Cas général

Pour la zone UA, les constructions doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées ouvertes à la circulation publique, ou à la limite d'emprises publiques, y compris vis-à-vis des routes départementales.

Pour les secteurs UB, UBa, UBc, UBr et la zone UP, les constructions nouvelles, y compris les constructions enterrées au-dessous du terrain naturel et recouvertes (garage, cave) doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites d'emprise publique existantes ou futures, ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Pour la zone UA :

- l'extension d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine ;
- Pour les piscines, la distance minimale est portée à 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation).

Pour les secteurs UB, UBa, UBc, UBr et la zone UP :

- l'extension d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine ;
- Recul vis-à-vis des voies départementales : la distance minimale est portée à 6 mètres des limites d'emprises des voies publiques ouvertes à la circulation publique ;
- Pour les piscines, la distance minimale est portée à 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation).
- Les annexes sont autorisées à l'alignement aux conditions suivantes :
 - o au moins une face n'est pas close,
 - o la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2.5 m sur la voie,
 - o le mur en façade sur rue, sauf mur existant à la date d'approbation du PLU, a une hauteur maximale de 0,50 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 2.5 m de hauteur totale.

U7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

Pour la zone UA :

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou des retraits prévus dans l'article U6, les constructions doivent être implantées soit :

- d'une limite latérale à l'autre ;
- sur une limite latérale à condition que la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sur sablière sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 2.7 mètres sur sablière et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres ; dans le cas où le mur implanté sur la limite séparative est le mur pignon, la hauteur au faîtage de ce mur pignon ne devra pas excéder 4 mètres ;
- soit de façon que la distance de la construction par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sur sablière sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les secteurs UB, UBa, UBc, UBr et la zone UP, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 2.7 mètres sur sablière ou 4 mètres à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres ; dans le cas où le mur implanté sur la limite séparative est le mur pignon, la hauteur au faîtage de ce mur pignon ne devra pas excéder 4 mètres ;
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sur sablière sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De plus, en zone UBa, UB, UBc, UBr et UP, l'implantation des constructions à toit terrasse est interdite sur les limites séparatives.

Exceptions et cas particuliers

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.
- Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 mètres (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation) par rapport aux limites séparatives.
- Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : ces règles ne sont

pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (C.U. article R.123-10-1).

U8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cas général

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes.

Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Exceptions

Aucune distance minimale ne s'applique pour les annexes et piscine.

U9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol 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 toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder les valeurs suivantes :

- Zones UA et UP : non règlementé
- Secteur UB : 0.35
- Secteur UBa : 0.25
- Secteurs UBc et UBr : 0.20

Pour les constructions à « énergie positive » telles que définies à l'article Article R111-21-III du code de la construction et de l'habitation, le coefficient d'emprise au sol peut être majoré de 30 %.

Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. L'annexe est une construction accessoire et non une extension de la construction principale, qui n'est pas accolée à cette dernière. En font notamment partie, s'ils respectent

cette condition, les abris de jardin, les garages ou abris de voiture, les remises, les « pool houses » de piscines,
...

U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général

Pour la zone UA, la hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne devra pas dépasser 9 mètres sur sablière.

Pour les secteurs UB et UBa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

Pour le secteur UBc, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 9 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

Pour le secteur UBr et la zone UP, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Pour toutes les zones et secteurs :

- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Les antennes paraboliques devront être placées de manière à ne pas être visibles de la rue.
- Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Cas particulier des devantures et des enseignes : les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

En plus, pour les zones UB, UBa, UBc et UBr uniquement :

- A l'exception des constructions à usage d'équipement public, des vérandas et des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m², les toitures doivent être :
 - Avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre;
 - Soit de type terrasse.

En plus, pour les zones UA et UP uniquement :

- Les chiens assis sont interdits.
- En façade sur rue, les fenêtres devront être plus hautes que larges.
- La brique foraine ou tout matériau d'aspect similaire devra être obligatoirement utilisée, soit au niveau des encadrements, soit dans des éléments de modénature (partie ou totalité de murs, soubassement, bandeau, corniche...).
- Couleur des enduits : Ocre clair.
- Les contrevents extérieurs sont recommandés.
- A l'exception des constructions à usage d'équipement public, des annexes, des vérandas et des abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m², les toitures doivent être à deux versants (pouvant présenter une croupe en extrémité d'îlot), avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Cas particulier des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins peuvent être de même nature que le bâtiment principal.
- Les clôtures en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.
- En façade des rues ouvertes à la circulation publique, les murs bahuts (murs pleins sur toute la hauteur de la clôture) sont interdits ; les clôtures peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m; la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 m.
- En façade des voies privées fermées à la circulation publique et sur les limites séparatives, les murs bahuts sont autorisés. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,80 m.
- Exceptions : autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures peut être portée à 2,50 m.
- Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

U12 STATIONNEMENT

Cas général

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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 :

- Constructions à destination d'habitation :
 - 2 places de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement additionnelle par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire
 - Pour les opérations comportant 5 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs sera exigée par tranche de 5 logements.
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues. Un local à vélo à l'intérieur de chaque bâtiment est également exigé.
- Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».
- Constructions à destination de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :
 - 4 places de stationnement pour 5 chambres.
 - 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à destination d'établissements hospitaliers et d'accueil des personnes âgées :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Constructions à destination d'établissement d'enseignement :
 - 1 place de stationnement par classe du 1er degré.
 - 2 places de stationnement par classe du 2nd degré.
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

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 200 mètres 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.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés

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 130-1 et R 130-1 et suivants.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes 225 kV, 40 mètres au droit des lignes 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Cas des bords de la Lousse :

Les espaces boisés classés s'étendent de part et d'autre du ruisseau de la Lousse sur une emprise de 5 mètres mesurée à partir de l'axe du ruisseau.

Autres plantations existantes

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 composées d'essences locales.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Définition :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Modalités d'application :

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article U6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :

100 m ² de zone humide ¹	équivalent à	100 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
10 m ² d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	équivalent à	7 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de toit végétal	équivalent à	70 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	équivalent à	50 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
50 m ² de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur	équivalent à	25 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre

¹ « zone humide » suivant la définition de la loi sur l'eau (1992) : « terrains exploités ou non habituellement gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

En outre:

- pour les unités foncières privatives des secteurs UA et UP uniquement a surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 10% au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative;
- pour les unités foncières privatives des secteurs UB, UBa, UBc et UBr uniquement, la surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 50% au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

U15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

U16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'ensemble, chaque logement doit avoir accès à la technologie « fibre optique » sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les branchements aux fibres optiques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE URBAINE – UE

La zone UE correspond à la zone d'activités existante de la commune. Elle est destinée à recevoir des établissements à destination de : commerce, bureau, artisanat, entrepôt, industrie.

UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cas général

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- Les constructions à destinations agricole et sylvicole,
- 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,
- Les établissements d'enseignement.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sécheresse »

Dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., sont en outre interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol interdites par les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Généralités

Les constructions à destination de commerces, bureaux, artisanat, entrepôt, industrie sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le quartier (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements autorisés.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

UE3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, 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.

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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements ou une construction ayant une autre destination que l'habitat doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la sécurité publique, la défense incendie et la protection civile, puissent faire demi-tour.

UE4 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

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, 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, sauf impossibilité technique.

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

Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

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, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

UE5 SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de :

- 9 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- 6 mètres par rapport à la limite des autres voies.

Cas particuliers :

- L'extension d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.

UE7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

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

Exceptions et cas particuliers

Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R.123-10-1).

UE8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

UE9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

UE10 HAUTEUR MAXIMALE 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 13,0 mètres, hauteur prise au droit de la paroi verticale en façade, sur sablière ou à l'acrotère.

UE11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

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

Cas particulier des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins peuvent être de même nature que le bâtiment principal.
- Les clôtures en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.
- Les clôtures peuvent être constituées de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Exceptions : autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures peut être portée à 2,50 m.

- Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

UE12 STATIONNEMENT

Cas général

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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 :

- Constructions à destination d'habitation :
 - 2 places de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement additionnelle par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire
 - Pour les opérations comportant 5 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire destiné aux visiteurs sera exigée par tranche de 5 logements.
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues.
- Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».
- Constructions à destination de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :
 - 4 places de stationnement pour 5 chambres.
 - 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

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 200 mètres 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.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

UE13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes

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 composées d'essences locales.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Définition :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Modalités d'application :

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :

100 m ² de zone humide ²	équivalent à	100 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
10 m ² d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	équivalent à	7 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de toit végétal	équivalent à	70 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	équivalent à	50 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
50 m ² de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur	équivalent à	25 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

La surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 20% au moins de la surface cadastrale de chaque unité foncière privative. Elle devra être plantée d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

² « zone humide » suivant la définition de la loi sur l'eau (1992) : « terrains exploités ou non habituellement gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

**UE15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**UE16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ZONES A URBANISER – AU – AU0

La zone AU se compose de secteurs à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipés (mais équipés à leur périphérie immédiate) et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Quatre secteurs ont été définis :

- le secteur AU, destiné à recevoir un habitat pavillonnaire ;
- les secteurs AUa (rue de Beaucru et Lensemen) et AUb (Village sud-ouest), destinés à recevoir un habitat collectif et/ou un habitat individuel groupé ;
- le secteur AUc (Village nord-est), destiné à recevoir un habitat individuel dense avec une hauteur de bâtiment limitée.

La zone AU0 (Bordes Blanches, Borde Grosse) se compose de secteurs actuellement non équipés (mais selon les cas, ils sont équipés ou pas à leur périphérie immédiate), parfois agricoles, et que la commune envisage à terme d'urbaniser. Leur construction est subordonnée à plusieurs conditions :

- Réalisation des réseaux (notamment le réseau d'alimentation en eau potable) et des équipements ;
- Proposition d'un projet cohérent afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone ;
- Modification / révision du PLU.

AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cas général

Dans les secteurs AU, AUa, AUb et AUc, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destinations agricole et sylvicole,
- Les constructions à destinations d'industries et d'entrepôts,
- 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,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs AU0, sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AU2.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas général

Pour les secteurs AU, AUa, AUb et AUc :

- Toutes les constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle concerne la totalité de l'emprise de l'OAP concernée.
- Les constructions à destinations de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le quartier (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
 - que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Servitudes de mixité sociale : tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation comportant 400 m² de surface de plancher et plus devra prévoir un minimum de 35% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres sauf P.L.S.).

Modalités de calcul :

Le nombre de logements sociaux exigés est calculé selon un pourcentage du nombre total de logements d'une opération de construction de logements de 400 m² ou plus de surface de plancher. Ce pourcentage doit être supérieur ou égal à 35 % du nombre total de logements. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur entière supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

Pour les secteurs AU0 :

Ne sont admis que les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

AU3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, 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 création d'accès directs sur les voies publiques est définie dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation.

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.

Les largeurs minimales des voiries devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

AU4 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

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, 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 sauf impossibilité technique.

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

Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

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, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Cas général

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites d'emprises des voies existantes ou futures, ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

- Recul vis-à-vis des voies départementales : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement des emprises publiques. Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.
- Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (C.U. article R.123-10-1).
- Pour les piscines, la distance minimale est portée à 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation).

AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 2.7 mètres sur sablière et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres; dans le cas où le mur implanté sur la limite séparative est le mur pignon, la hauteur au faîtage de ce mur pignon ne devra pas excéder 4 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De plus, les constructions doivent être implantées selon la marge de recul figurant au document graphique, lorsqu'elle existe.

Exceptions et cas particuliers

- L'implantation des constructions à toit terrasse est interdite sur les limites séparatives de l'unité foncière.
- Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 mètres (distance à compter de la paroi verticale la plus proche de l'excavation) par rapport aux limites séparatives.
- Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : ces règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (C.U. article R.123-10-1).

AU8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cas général

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes.

Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Exceptions

Aucune distance minimale ne s'applique pour les annexes et piscine.

AU9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol 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 toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. L'annexe est une construction accessoire et non une extension de la construction principale, qui n'est pas accolée à cette dernière. En font notamment partie, s'ils respectent cette condition, les abris de jardin, les garages ou abris de voiture, les remises, les « pool houses » de piscines, ...

Pour l'ensemble des secteurs : l'emprise au sol maximale est fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant chaque secteur et désignée par le terme CES (coefficient d'emprise au sol), en l'absence d'indication dans les OAP l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les constructions à « énergie positive » telles que définies à l'article Article R111-21-III du code de la construction et de l'habitation, le coefficient d'emprise au sol peut être majoré de 30 %.

AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général

Pour les secteurs AU, AUa et AUc, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 6,5 mètres sur sablière ou à l'acrotère. Pour le secteur AUb, la hauteur, telle que définie ci-avant, est portée à 9,0 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

Pour le secteur AU0, la hauteur, telle que définie ci-avant, n'est pas réglementée.

Pour l'ensemble des secteurs, dans les emprises définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), s'applique également la hauteur maximale et le nombre de niveaux fixés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public, des vérandas et des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m², les toitures doivent être :
 - Soit avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre;

- Soit de type terrasse

- Les antennes paraboliques devront être placées de manière à ne pas être visibles de la rue.
- Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Cas particulier des devantures et des enseignes : les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

Cas particulier des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins peuvent être de même nature que le bâtiment principal.
- Les clôtures en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.
- En façade des rues ouvertes à la circulation publique, les murs bahuts (murs pleins sur toute la hauteur de la clôture) sont interdits ; les clôtures peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m; la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 m.
- En façade des voies privées fermées à la circulation publique et sur les limites séparatives, les murs bahuts sont autorisés. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,80 m.
- Exceptions : autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures peut être portée à 2,50 m.
- Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

AU12 STATIONNEMENT

Cas général

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 50 m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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.

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 :

- Constructions à destination d'habitation :
 - 2 places de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement additionnelle par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire
 - Pour les opérations comportant 5 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs sera exigée par tranche de 5 logements.
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues. Un local à vélo à l'intérieur de chaque bâtiment est également exigé.
- Constructions à destination de commerces de plus de 80 m² de surface de plancher :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher et 1 place « vélo » pour 2 places « voiture ».
- Constructions à destination de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hôtels et de restaurants :
 - 4 places de stationnement pour 5 chambres.
 - 2 places de stationnement additionnel par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à destination d'établissements hospitaliers et d'accueil des personnes âgées :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Constructions à destination d'établissement d'enseignement :
 - 1 place de stationnement par classe du 1er degré.
 - 2 places de stationnement par classe du 2nd degré.
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Impossibilité technique, architecturale ou urbanistique

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 200 mètres 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.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés

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 130-1 et R 130-1 et suivants.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes 225 kV, 40 mètres au droit des lignes 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Cas des bords de la Lousse :

Les espaces boisés classés s'étendent de part et d'autre du ruisseau de la Lousse sur une emprise de 5m mesurée à partir de l'axe du ruisseau.

Autres plantations existantes

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 composées d'essences locales.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Définition :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Modalités d'application :

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article AU6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :

100 m ² de zone humide ³	équivalent à	100 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
10 m ² d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	équivalent à	7 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de toit végétal	équivalent à	70 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
100 m ² de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	équivalent à	50 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre
50 m ² de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur	équivalent à	25 m ² de jardin ou espace vert en pleine terre

Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les plantations effectuées seront composées d'essences locales.

En outre:

³ « zone humide » suivant la définition de la loi sur l'eau (1992) : « terrains exploités ou non habituellement gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

- pour les unités foncières privatives du secteur AU uniquement, la surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 70% au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative;
- pour les unités foncières privatives des secteurs AUa, AUb et AUc uniquement, la surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 50% au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative;
- pour les unités foncières privatives du secteur AU0 uniquement: sans objet.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

De plus, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'ensemble, chaque logement doit avoir accès à la technologie « fibre optique », sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les branchements aux fibres optiques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE AGRICOLE - A

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de ROQUETTES. Seule la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole et sylvicole est autorisée.

Des secteurs Ah ont été identifiés ; ils correspondent aux constructions isolées où la constructibilité est limitée aux extensions et annexes.

A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas général

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole : bâtiments agricoles, constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole et situées à moins de 50 mètres du centre d'exploitation en activité,...
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Pour les secteurs Ah uniquement, sont en outre autorisés :

- Le changement de destination, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants, même dégradés, en tenant compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...
- L'extension des locaux à usage d'habitation existants à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une surface de plancher qui ne devra pas excéder 200 m² pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat existant à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m² par unité foncière.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

A3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, 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.

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 des constructions à édifier ;
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Tout accès direct sur la RD 820 est interdit.

A4 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

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, 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 sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

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, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

A5 SUPERFCIES MINIMALES DES TERRAINS

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 10 mètres sur sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif.

A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Constructions à usage d'habitation

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être soit :
 - à au moins deux versants (pouvant présenter une croupe en extrémité d'îlot), avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.
 - Terrasse.
- Les antennes paraboliques devront être placées de manière à ne pas être visibles de la rue.
- Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Cas particulier des devantures et des enseignes : les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

Pour les autres constructions

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.

Cas particulier des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures seront mesurées par rapport au terrain naturel.
- Seules les clôtures de type agricole (fils de fer, grillages, clôtures en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.
- Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.
- Exceptions : autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures non végétales peut être portée à 2,50 m.
- Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

A12 - STATIONNEMENT

Cas général

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

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'enveloppe des zones définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »), les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE NATURELLE - N

La zone N est la zone naturelle de la commune de ROQUETTES, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Quatre secteurs ont été distingués:

- le secteur N correspond aux espaces naturels comprenant la majeure partie des lacs de Beaucru, le ramier de Garonne et le bois communal « La Canal » ;
- les secteurs Nh correspondent aux constructions isolées où la constructibilité est limitée aux extensions et annexes ;
- les secteurs Ns correspondent aux terrains de sports (stade) ;
- les secteurs NI correspondent aux espaces de loisirs à vocation naturelle ;
- le secteur Nj correspond à un espace dédié à l'aménagement de jardins familiaux.

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas général

Dans les secteurs N, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Nh, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- Le changement de destination, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants, même dégradés, en tenant compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...
- L'extension des locaux à usage d'habitation existants à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une surface de plancher qui ne devra pas excéder 200 m² pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;

- les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat existant à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m² par unité foncière ;

Dans les secteurs Ns, à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les ouvrages techniques, constructions, installations et annexes à condition qu'ils soient liés au fonctionnement d'un stade (tribunes, vestiaires,...) et qu'ils n'excèdent pas 1000 m² d'emprise au sol par secteur Ns.

Dans les secteurs NI, à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les ouvrages techniques, constructions, installations et annexes à condition qu'ils aient un usage sportif ou de loisirs (accueil du public) et qu'ils n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Nj, à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les ouvrages techniques, constructions, installations et annexes liés au fonctionnement de jardins familiaux et n'excédant pas 5 m² d'emprise au sol par jardin.

Zones délimitées par les Plans de Prévention des Risques : « PPR inondation » et « PPR Sècheresse »

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par les P.P.R., les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions indiquées dans les règlements des P.P.R. On se reportera aux P.P.R. en vigueur, annexés au présent P.L.U.

N3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, 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.

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 des constructions à édifier ;
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Tout accès direct sur la RD 820 est interdit.

N4 **DESERTE 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

Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, 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 sauf impossibilité technique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

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, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Cas général

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

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.

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

- pour des motifs de sécurité,
- pour les modifications et reconstructions des constructions existantes.

RD 820

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de 100 mètres de l'axe de la RD820, à l'exception des réseaux publics et des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée

N9 EMPRISE AU SOL

Ns : 1000 m² d'emprise au sol maximum par secteur.

NI : 50 m² d'emprise au sol maximum par secteur.

Nj : 5 m² d'emprise au sol maximum par jardin.

N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 6,5 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Pour tous les secteurs :

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.

Cas particulier des clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures seront mesurées par rapport au terrain naturel.
- Seules les clôtures de type agricole (fils de fer, grillages, clôtures en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.

- Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.
 - Exceptions : autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, pour des raisons de sécurité, ainsi que autour des activités nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures non végétales peut être portée à 2,50 m.
 - Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)
- En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

N12 STATIONNEMENT

Cas général

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

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les aménagements destinés au stationnement devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

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 130-1 et R 130-1 et suivants.

Zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation
(« PPR inondation »)

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les plantations devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement du P.P.R.I. On se reportera au P.P.R.I. en vigueur, annexé au présent P.L.U.

N15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé