G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
E-mail : toulouse@altereo.fr

LE GARRIC
MAIRIE

COMMUNE DE LE GARRIC

DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4-A : REGLEMENT – APPROBATION

P.L.U. DE LA COMMUNE DE LE GARRIC PIECE 4-A : REGLEMENT	
ARRETE LE 05 NOV. 2018	APPROUVE LE 24 FEV. 2020
Signature et cachet de la Mairie Le Maire Christian VEDEL	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 16

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 22

TITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 28

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 29

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 36

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA DECOUVERTE 42

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2 49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4 55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U6 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U7 67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL 73

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond à la zone urbaine historique de Le Garric. Elle s'étend également aux extensions plus ou moins récentes attenantes aux équipements.

La zone UA est concernée par le risque inondation et le PPRI.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2 - Sont interdites en zone UA les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

L'aménagement de la zone UA est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Jules Ferry Nord.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping;
- le stationnement de caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévus à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

nuisances inacceptables de par leurs activités ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives aux activités.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – Pour les constructions nouvelles qui s'implanteront en mitoyenneté de constructions existantes, elles même implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, l'implantation à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue est autorisée.

3 – Pour les extensions des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, il sera possible de s'aligner sur la construction existante.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

1-Les nouvelles constructions et les surélévations n'excéderont pas une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère n'excédera pas 7 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'implantation d'annexes en limites séparatives, la hauteur sera limitée à 4 m au faitage.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect en harmonie avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles, dans des teintes de beiges et d'ocres.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente comprise entre 30% et 35 %. La pente des annexes n'est pas réglementée.

Les toits terrasse sont autorisés au sein de la zone.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, par exemple de type tuiles canal ou romanes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3/. CLOTURES :

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre.

3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur différenciée peut être imposée pour des raisons de sécurité et de visibilité selon les spécificités de l'environnement dans lequel s'inscrit le terrain d'assiette du projet.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5 – Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces non imperméabilisés.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

2 – Il est demandé au minimum pour les constructions à usages d'activité et d'équipement :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² pour les constructions à usage de bureau et de service
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales
- 1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics et les activités festives

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Pour les parcelles non desservies par l'assainissement collectif, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissements ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations d'habitat collectif devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI au 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à des espaces urbains réservés aux équipements publics et installation d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée par le risque inondation et le PPRI.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

2 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

3 - Sont interdites en zone UE, toutes les constructions non mentionnées à l'article UE-2.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Néant.

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non réglementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non réglementé.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Non règlementé.

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

FAÇADES

Non règlementé.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non règlementé.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone **UX** correspond à une zone d'activité économique. La zone UX est concernée par le risque inondation et le PPRI.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2 - Sont interdites en zone UX toutes les constructions non mentionnées à l'article UX-2.

ARTICLE UX-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité. Un seul logement par activité est autorisé.

2 - Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

3 - Les extensions et la mise aux normes des installations existantes sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par leurs activités ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives aux activités.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal :

- de 35 mètres de l'axe de la RD 988
- de 10 mètres de l'axe de la RD 25
- de 10 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des autres voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieur à 4 mètres.

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

3 - L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 15 mètres au point le plus haut de l'édifice (hors installations techniques non comptabilisées : cheminées, antennes, silos,...).

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE UX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

FAÇADES

Les couleurs des constructions devront s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

Les éléments pouvant être déposés en façade (gaines, conduites, installations spécifiques) doivent être intégrés aux bâtiments.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduits.

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues :

- Constructions à usage de bureau et de service: 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher
- Constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'activité : 1 place par poste de travail.
- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3/ ACCESSIBILITE :

Non réglementé.

ARTICLE UX-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser destinés à accueillir une mixité des fonctions avec pour vocation principale l'habitat et correspond aux sites d'extension urbaine destinés à accueillir principalement le développement résidentiel de la commune de Le Garric à court et à moyen termes. Cette zone se situe dans la continuité du centre-ville. Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

2 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

3 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les constructions non mentionnées à l'article AU-2.

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions liées à l'artisanat, aux commerces de détail, aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

La zone AU comprend deux sous-secteurs AU1 et AU2, au sein desquels l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et à leur réalisation dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs AU1.

ARTICLE AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux assurant une bonne intégration des opérations et projets en matière de déplacements, de cheminements doux et d'espaces publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 – Au sein de la zone AU, en dehors des sous-secteurs AU1 et AU2, les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

2 - Au sein des sous-secteurs AU1 et AU2, les constructions et leurs annexes devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale.
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

3 - L'implantation des piscines et terrasses devra respecter un recul minimal de 3 mètres.

4 - L'implantation n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 – L'implantation des annexes doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres par rapport aux constructions, comptée entre tous les points des constructions.

3 - L'implantation n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit et deux niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 7 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse.

4 - Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles, dans des teintes de beige et d'ocre.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente comprise entre 30% et 35 %. La pente des annexes n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, par exemple de type tuiles canal ou romanes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3/. CLOTURES :

1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

2 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre.

3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

5 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduits.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.

2 – Sur l'ensemble de la zone AU, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 – Il sera demandé au minimum pour les constructions à usages d'activité et d'équipement :

- 1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics et les activités festives

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.

- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs : 2 places par tranche de 10 logements au moins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il y ait au maximum deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les bandes roulantes des voies ne devront pas avoir une largeur inferieure à 3 mètres pour les sens uniques et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. Elles s'accompagneront d'une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être réalisées à condition de bénéficier d'une aire de retournement, et d'assurer un bouclage avec les voiries environnante à l'aide de cheminements doux, évitant l'enclavement de certains secteurs.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au réglement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, il est autorisé principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole. La zone A est concernée par le risque inondation et le PPRI.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

2 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

3 – Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés dans le Rapport de Présentation sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée.

2- Sont autorisées sous conditions, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones urbanisées (UA, UE et UX) et à urbaniser (AU), et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans un rayon de 50 mètres au maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire et 250 m² de surface totale (surface de plancher et emprise au sol), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

- Les piscines sont autorisées au sein de la zone A, à condition d'être implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation principale.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Hors secteur Ap, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par leur activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Hors secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

2 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

4 – L'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non réglementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ou pour les ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect en harmonie avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

1 - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, la couleur devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les teintes vives et foncées sont interdites.

2 – Pour le reste des constructions, la couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

1 – En dehors des constructions à vocation agricole, les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse. Les couvertures des constructions devront avoir une pente comprise entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

2 – Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, la couleur devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLOTURES :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

2 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

4 – Les voies en impasse seront limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 – Lorsqu'il existe le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière, et a vocation de protéger les espaces naturels et forestiers de la commune. La zone N est concernée par le risque inondation et le PPRI.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

2 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

3 - Sont interdites en zone N, Nh et Na, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination et sans création d'un logement supplémentaire, dans la limite de :

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, pour les constructions régulièrement édifiée, dont la surface de plancher et l'emprise au sol ne dépasse pas les 100 m² de surface totale (surface de plancher et emprise au sol) à la date d'approbation du PLU.

3 - La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

4 – Les piscines sont autorisées au sein de la zone N, à condition d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale

Sont autorisées uniquement au sein du sous-secteur Nh :

5 – Les constructions nécessaires aux développements des activités des centres équestres.

6- Dans le sous-secteur Na, sont autorisées les constructions à usage agricole.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 – Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

2 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Une implantation différente des constructions sera autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

1 – Les nouvelles constructions et les surélévations n'excéderont pas une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 – Au sein du sous secteur Nh, les constructions nécessaires aux activités des centres équestres uniquement, n'excéderont pas une hauteur totale de 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect en harmonie avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

En dehors des constructions à vocation agricole, les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse. Les couvertures des constructions devront avoir une pente comprise entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont interdites.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques associés à des bâtiments d'habitation sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLOTURES :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurant sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

4 – Les voies en impasse seront limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévus à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA DECOUVERTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

PREAMBULE :

Secteurs U1: secteur urbain réservé aux équipements sportifs et de loisirs structurants, ainsi qu'à la restauration et à l'hébergement hôtelier.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U1-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone U1 les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ; exceptées celles visées à l'article U1-2
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE U1-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à la fonction de gardiennage des équipements et locaux d'activités autorisés dans la zone.

Les lotissements ou les opérations de constructions groupées sont possibles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article U1-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Sont autorisés dans la zone, les constructions et ouvrages techniques destinés :

- à l'accueil des visiteurs, aux activités culturelles, sportives et de loisirs
- aux activités de restauration, d'hôtellerie et para-hôtellerie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- aux commerces d'accompagnement des activités
- à l'habitation du personnel assurant le gardiennage ou la surveillance des équipements et activités
- aux équipements de maintenance des installations, équipements et plantations
- aux équipements publics et d'intérêt général
- à l'activité agricole, sous réserve de rester compatibles avec les occupations du sol environnantes

2 – Sont autorisées dans la zone :

- les installations à usage d'activités culturelles, sportives et de loisirs
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes
- les domaines skiables
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les exhaussements et affouillements de sol liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisé par le présent règlement de zone
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site et qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE U1-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U1-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Non réglementé pour les équipements publics.

Pour les autres constructions, la hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée plus 4 niveaux.

ARTICLE U1-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

HUISSERIES, MENUISERIES ET FERMETURES

Non règlementé pour les équipements publics.

Pour les constructions privées, les fermetures seront de teinte pastel ou blanche.

TOITURES

Les toitures devront être réalisées avec un matériau de couverture identique à celui de la salle de spectacle et dans le même esprit architectural.

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

Les toitures terrasses et les matériaux transparents sont autorisés sous réserve de ne pas être majoritaires.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE U1-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les voirie et équipements publics feront l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble soigné, compatible avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

2 – Les aménagements paysagers des constructions privées devront s'harmonier avec l'aménagement paysager public en ce qui concerne le choix des essences, les densités et les agencements.

ARTICLE U1-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Pour chaque construction, le nombre de places de stationnement aménagées en plein air sur la parcelle et non réservées aux handicapés, ne pourra pas dépasser 1 place pour 90 m² de surface de plancher. Les autres places nécessaires au fonctionnement des constructions devront être crées en sous-sol sur la parcelle, soit réservées dans l'emprise du parking général en accord avec l'aménageur.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U1-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

Non règlementé.

ARTICLE U1-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

PREAMBULE :

Secteurs U2: secteur urbain réservé aux équipements sportifs et de loisirs structurants, ainsi qu'à la restauration et à l'hébergement hôtelier.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U2-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone U2 les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ; exceptées celles visées à l'article U2-2
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE U2-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à la fonction de gardiennage des équipements et locaux d'activités autorisés dans la zone.

Les lotissements ou les opérations de constructions groupées sont possibles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article U2-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Sont autorisés dans la zone, les constructions et ouvrages techniques destinés :

- à l'accueil des visiteurs, aux activités culturelles, sportives et de loisirs
- aux activités de restauration, d'hôtellerie et para-hôtellerie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- aux commerces d'accompagnement des activités
- à l'habitation du personnel assurant le gardiennage ou la surveillance des équipements et activités
- aux équipements de maintenance des installations, équipements et plantations
- aux équipements publics et d'intérêt général
- à l'activité agricole, sous réserve de rester compatibles avec les occupations du sol environnantes

2 – Sont autorisées dans la zone :

- les installations à usage d'activités culturelles, sportives et de loisirs
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes
- les domaines skiables
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les exhaussements et affouillements de sol liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisé par le présent règlement de zone
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site et qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE U2-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévus à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Non réglementé pour les équipements publics.

Pour les autres constructions, la hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée plus 4 niveaux.

ARTICLE U2-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

HUISSERIES, MENUISERIES ET FERMETURES

Non règlementé pour les équipements publics.

Pour les constructions privées, les fermetures seront de teinte pastel ou blanche.

TOITURES

Les toitures devront être réalisées avec un matériau de couverture identique à celui de la salle de spectacle et dans le même esprit architectural.

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

Les toitures terrasses et les matériaux transparents sont autorisés sous réserve de ne pas être majoritaires.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE U2-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les voirie et équipements publics feront l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble soigné, compatible avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

2 – Les aménagements paysagers des constructions privées devront s'harmoniser avec l'aménagement paysager public en ce qui concerne le choix des essences, les densités et les agencements.

3 – Les plantations risquant de provoquer une eutrophisation des eaux du lac sont proscrites au sein de la zone U2.

ARTICLE U2-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Pour chaque construction, le nombre de places de stationnement aménagées en plein air sur la parcelle et non réservées aux handicapés, ne pourra pas dépasser 1 place pour 90 m² de surface de plancher. Les autres places nécessaires au fonctionnement des constructions devront être crées en sous-sol sur la parcelle, soit réservées dans l'emprise du parking général en accord avec l'aménageur.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U2-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

Non règlementé.

ARTICLE U2-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

PREAMBULE :

Secteurs U4: secteur urbain destiné à accueillir de l'habitat de loisirs et de l'hébergement à faible densité, mais également des équipements sportif, culturels et de loisirs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U4-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone U4 les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE U4-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article U4-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Sont autorisés dans la zone, les constructions et ouvrages techniques destinés :

- à l'hébergement touristique et de loisirs
- aux habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (sous forme d'opérations d'ensemble)
- à l'habitation du personnel assurant le gardiennage ou la surveillance des équipements et activités
- aux équipements sportifs, culturels et de loisirs
- aux équipements de maintenance des installations, équipements et plantations

- aux ouvrages techniques nécessaires aux occupations et aux utilisations du sol autorisées
- aux commerces liés aux activités de loisirs
- aux équipements publics et d'intérêt général

2 – Sont autorisées dans la zone :

- les installations à usage d'activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes
- les aires de camping et de caravaning
- les aires de jeux et de sports
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site et qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone
- les exhaussements et affouillements de sol liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisé par le présent règlement de zone

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE U4-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Les constructions d'habitat individuel ne doivent pas dépasser deux niveaux habitables (R+1).

Les autres constructions seront limitées à un rez de chaussée plus 2 niveaux habitables, plus combles.

Non réglementé pour les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou publics.

ARTICLE U4-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

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

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

TOITURES

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE U4-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les espaces extérieurs et les voiries devront être paysagés avec soin.

2 – Les essences seront compatibles avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

ARTICLE U4-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie et directement accessibles.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement seront créées pour chaque logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement et équipements de loisirs : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U4-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3/ ACCESSIBILITE :

Non règlementé.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE U4-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U6

PREAMBULE :

Secteurs U6: secteur urbain destiné à accueillir de l'habitat, de l'hébergement de loisirs et des activités compatibles avec l'habitat, tel que les commerces et services de proximité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U6-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Toute construction est interdite sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

5 - Sont interdites les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE U6-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article U6-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Sont autorisés dans la zone, les constructions et ouvrages techniques destinés :

- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - aux habitations et leurs annexes
  - aux habitations touristiques et de loisirs
  - aux habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels
  - aux habitats collectifs et leurs annexes

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Au fur et à mesures de la réalisation des équipements internes au secteur :
  - aux commerces de proximité, bureaux et services, soumis à déclaration
  - aux habitations liées à la fonction de gardiennage
  - aux équipements pour la maintenance des constructions, équipements et plantations
  - aux ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
  - aux commerces liés aux activités de loisirs
  - aux équipements publics ou d'intérêt général

2 – Sont autorisées dans la zone :

- les installations à usage d'activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes
- les aires de camping et de caravaning
- les aires de jeux et de sports
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site et qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone
- les exhaussements et affouillements de sol liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisé par le présent règlement de zone

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE U6-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U6-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Les constructions d'habitat individuel ne doivent pas dépasser deux niveaux habitables (R+1) ou 6 m à l'égout du toit.

Les autres constructions seront limitées à un rez de chaussée plus 3 niveaux (R+3) ou 12 m à l'égout du toit.

Non règlementé pour les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou publics.

ARTICLE U6-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

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

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

TOITURES

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'habitation et homogène avec le reste de l'ensemble.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE U6-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les espaces extérieurs et les voiries devront être paysagés avec soin.

2 – Les essences seront compatibles avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

ARTICLE U6-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie et directement accessibles. Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues se fera en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des constructions et des fréquentations du public.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U6-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 – Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

3/ ACCESSIBILITE :

Non règlementé.

ARTICLE U6-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur et que la superficie du terrain du projet soit au minimum égale à 1500m². Il doit pouvoir être mis hors circuit et les eaux usées directement raccorder au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U7

PREAMBULE :

Secteurs U7: secteur urbain destiné à accueillir de l'habitat, de l'hébergement de loisirs et des activités économiques et de loisirs compatibles avec l'habitat, ainsi que des habitations liées aux activités (gardiennage, surveillance...).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U7-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone U7 les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts.

ARTICLE U7-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article U7-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Sont autorisés dans la zone, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités, les constructions et ouvrages techniques destinés :

- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - aux habitations et leurs annexes
  - aux habitations touristiques et de loisirs
  - aux habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels
  - aux habitats collectifs et leurs annexes

- Au fur et à mesures de la réalisation des équipements internes au secteur :
  - aux commerces de proximité, bureaux et services, soumis à déclaration
  - à l'hôtellerie et la restauration
  - aux habitations liées à la fonction de gardiennage
  - aux équipements sportifs, culturels et de loisirs
  - aux équipements pour la maintenance des constructions, équipements et plantations
  - aux ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
  - aux commerces liés aux activités de loisirs
  - aux équipements publics ou d'intérêt général

2 – Sont autorisées dans la zone :

- les installations à usage d'activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes
- les aires de camping et de caravaning
- les aires de jeux et de sports
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site et qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone
- les exhaussements et affouillements de sol liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisé par le présent règlement de zone

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE U7-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U7-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Les constructions d'habitat individuel ne doivent pas dépasser deux niveaux habitables (R+1) ou 6 m à l'égout du toit.

Les autres constructions seront limitées à un rez de chaussée plus 3 niveaux (R+3) ou 12 m à l'égout du toit.

Non réglementé pour les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou publics.

ARTICLE U7-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

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

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou pastique sont interdits.

TOITURES

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'habitation et homogène avec le reste de l'ensemble.

ARTICLE U7-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les espaces extérieurs et les voiries devront être paysagés avec soin.

2 – Les arbres bordant les voiries seront plantés à l'intérieur des propriétés privées. Les essences seront compatibles avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

ARTICLE U7-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie et directement accessibles. Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues se fera en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des constructions et des fréquentations du public.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U7-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

3/ ACCESSIBILITE :

Non règlementé.

ARTICLE U7-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur et que la superficie du terrain du projet soit au minimum égale à 1500m². Il doit pouvoir être mis hors circuit et les eaux usées directement raccorder au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

PREAMBULE :

Secteurs NL: secteur naturel où les équipements de loisirs sont autorisés sous conditions. Comprend un sous-secteur NLp réservé au développement d'équipements de production d'énergie renouvelable.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NL-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone NL toutes les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôts ;
- habitation.

ARTICLE NL-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article NL-2°-3/.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées dans la zone, les installations et occupations du sol suivantes :

- les petites structures d'accueil des touristes
- les terrains de camping
- les constructions et aménagement liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs
- les domaines skiables, les équipements de remontées mécaniques et de transport mécaniques de personne
- les ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- les aires de jeux et de sports

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- les ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone et dans les zones contigües.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée
- Les constructions et ouvrages destinés à la maintenance des constructions équipements et plantations.
- Les équipements publics et les projets d'intérêt général

2 - Sont autorisées uniquement dans le secteur NLp, les installations et occupations du sol suivantes :

- les éoliennes, les centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil dans les secteurs spécialement zonés à cet effet repérés au document graphique et leurs ouvrages de transport et de distribution d'énergie

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Le Garric, ces occupations et utilisation ne sont autorisé que sous réserve d'une approbation du projet par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

ARTICLE NL-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les pistes vélo et roller, non ouvertes à la circulation des véhicules à moteur, ne sont pas considérées comme des voies ou emprises publiques au sens du présent article pour l'implantation des centrales de production énergétiques ayant pour source l'énergie radiative du soleil. Il en est de même des terrains propriété du SMAD.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au sein du sous-secteur NLp uniquement :

Cette disposition ne s'applique pas aux clôture et aux locaux techniques des centrales de production énergétiques atant pour source l'énergie radiative du soleil.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Les constructions non contigües seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

Au sein du sous-secteur NLp uniquement :

Cette obligation d'éloignement entre deux constructions (3 mètres) ne s'applique pas à l'intérieur du sous secteur NLp où l'implantation de centrales ayant pour source l'énergie radiative du soleil est autorisée.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Non réglementé/

ARTICLE NL-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

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

3 – Les matériaux constitués des panneaux photovoltaïques ainsi que leurs structures porteuses sont autorisée.

FAÇADES

Sont autorisés les matériaux d'aspect « brique en terre cuite, pierre naturelle, enduit taloché, verre, bois, béton et maçonnerie enduits ou peints. Les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

TOITURES

Les matériaux utilisés devront avoir un aspect bois, tuile en terre cuite, métallique.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/. CLOTURES :

Non réglementé.

ARTICLE NL-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les espaces extérieurs et les voiries devront être paysagés avec compatibilité avec le schéma paysager de la ZAC.

2 – Les essences seront choisies parmi celles indiquées dans le schéma paysager général de la ZAC.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE NL-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie et directement accessibles.

Concernant le sous-secteur NLp :

La création des pistes internes à la centrale est réputée satisfaire à cette obligation.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fonds voisins au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

3/ ACCESSIBILITE :

Non réglementé.

ARTICLE NL-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés (eau potable, assainissement, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

Concernant le sous-secteur NLp :

Les obligations générales de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement mentionnée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux centrales de production énergétiques ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 – En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain..

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009