

# Commune de Bessières

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3.1 Règlement écrit

*Citadia Conseil / Agence MTDA*

Cachets et visas

---

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 03.07.2019  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

## SOMMAIRE

3 – Règlement d’Urbanisme .....	1
Chapitre 1 : Dispositions générales .....	4
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	10
<b>ZONE UA</b> .....	11
<b>ZONE UB</b> .....	19
<b>ZONE UC</b> .....	28
<b>ZONE UE</b> .....	37
<b>ZONE UF</b> .....	41
<b>ZONE UX</b> .....	48
<b>ZONE 1AU</b> .....	55
<b>ZONE 1AUx</b> .....	64
<b>ZONE 2AU</b> .....	71
<b>ZONE 2AUF</b> .....	73
<b>ZONE 2AUx</b> .....	75
<b>ZONE A</b> .....	77
<b>ZONE N</b> .....	83
Chapitre 3 : Annexes à portée réglementaire .....	90
Chapitre 4 : Annexes informatives .....	95



## Chapitre 1 : Dispositions générales

### Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Bessières.

### Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UA, UBa, UBb, UC <u>Activités commerciales et économiques</u> : UF, UX <u>Equipements</u> : UE
A URBANISER <i>Dites « 1AU »</i>	1/ ... selon la temporisation ( <i>ouverture différée dans le temps</i> ) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : 1AU, 1AUx <u>Moyen/ long terme</u> : 2AU, 2AUx, 2AUF
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A <u>STECAL</u> : Ac, At
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N, Np, Nzh <u>Naturelles de loisirs</u> : NL, NLt <u>Naturelles photovoltaïque</u> : Nph <u>Naturelle carrière</u> : Nc

Sont insérés dans le corps du règlement des schémas explicatifs qui n'ont pas de valeur prescriptive. Ils ne sont donc pas opposables aux tiers.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (Cf. pièce 3 du PLU).

Sur le document graphique, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis à un risque inondation identifié au Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les secteurs soumis à une servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet

d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'Utilité Publique (SUP) figurent en annexe 4 du dossier de PLU.

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

#### **Usage des sols et destinations des constructions**

- Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites.
- Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.
- Article 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Article 7 : Stationnement.

#### **Equipements et réseaux**

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.
- Article 9 : Desserte par les réseaux.

## **Article 4 : Les destinations des constructions**

### **1. Exploitation agricole ou forestière**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### **2. Habitation**

- Logement
- Hébergement

### **3. Commerce et activités de service**

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

#### 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### Article 5 : Adaptations mineures

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

### Article 6 : Ouvrages, travaux, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure

Les ouvrages, travaux, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure sont autorisés dans toutes les zones du présent règlement. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages, travaux, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 2 à 7.

Plus spécifiquement pour les zones et secteurs traversés par un ouvrage HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## ARTICLE 7 : Constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

## ARTICLE 8 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune de Bessières est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Tarn et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions du règlement du PPRN Inondation annexé au présent dossier de PLU. Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au document graphique.

La commune de Bessières est également soumise au risque de retrait et gonflement des argiles (Cf. PPRN Sécheresse annexé au présent dossier de PLU).

## ARTICLE 9 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

## ARTICLE 10 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au document graphique, conformément à la légende.

## ARTICLE 11 : Éléments de paysage à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage localisés au document graphique et devant être protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les éléments de paysage, qu'ils relèvent du bâti, du végétal ou du visuel, sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie soit à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti, architectural, urbain), soit à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine végétal, écrans paysagers, vues).

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de préserver et de mettre en valeur ces différents éléments inventoriés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Bessières.

Des autorisations préalables avant intervention sur les éléments de paysage identifiés au PLU sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

#### **Article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

#### **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

#### **Bâti de caractère à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, ...
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.



### Éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables (patrimoine végétal) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres<sup>1</sup> mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres<sup>2</sup> ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

---

<sup>1</sup> Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

<sup>2</sup> Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

## Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## ZONE UA

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UA-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA-2.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-2.

#### ARTICLE UA 2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent 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 constructions à usage de commerces et activités de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UA-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage de bureau dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt, s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur annexées au PLU.

- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, seules sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.
  - les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU, soit à compter du 03/07/2019 et ce jusqu'au 03/07/2024. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

### ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires marchands identifiés au document graphique par une trame réglementaire spécifique, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles situés Esplanade Bellecourt, Rue du Grand Pastellié, Avenue de la gare, Faubourg des arts et Avenue du Pont sont interdits.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

Non réglementé.

#### 2. Hauteur des constructions :

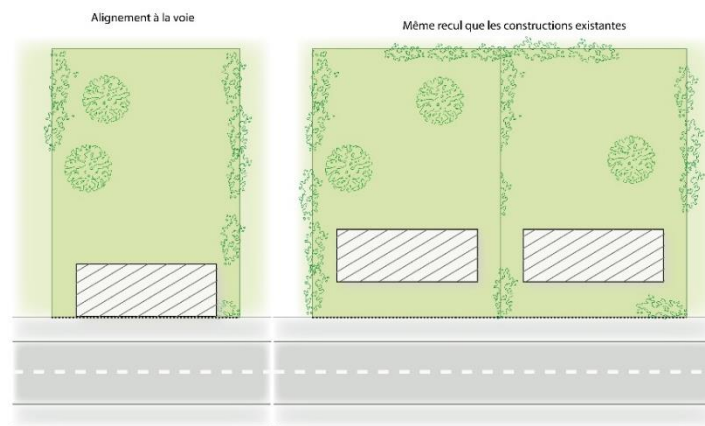
La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

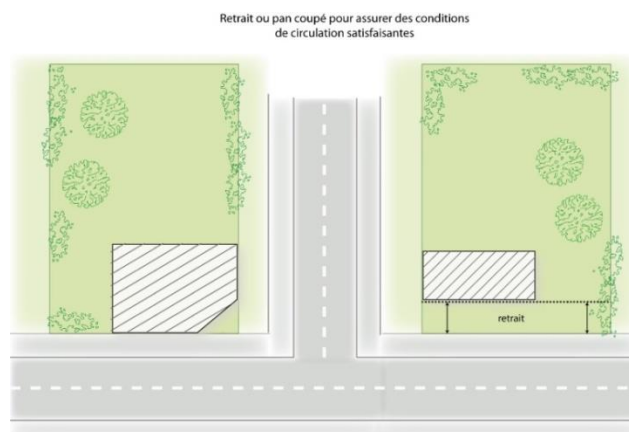
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.



Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait compris entre 0 et 4 mètres maximum pourra être imposé.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

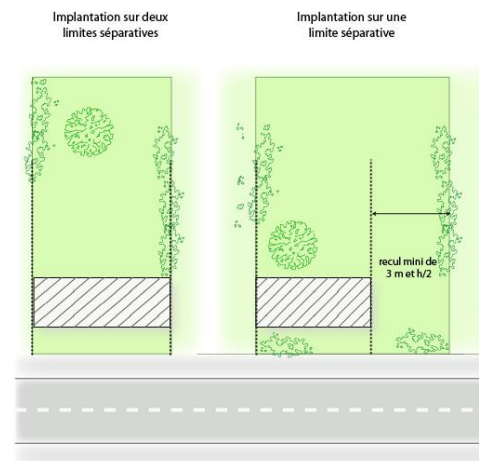


Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies, un retrait de 10 mètres maximum pourra être observé sur au moins une de ces voies.
- Pour les constructions situées en deuxième rideau par rapport à la rue.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale. Elles devront être non visibles de la voie publique.
- Afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives latérales.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes non accolées à la construction principale.



#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.

### Article UA-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessus.

## 2. Dispositions spécifiques :

### *Façades :*

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être restaurés et conservés.

### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- Les toitures terrasses sont proscrites.

### *Ouvertures :*

- Les ouvertures seront plus hautes que larges en façade sur rue, exceptée pour les devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier. Ceux existants devront être conservés.

### *Clôtures :*

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Pour les clôtures situées en limite du domaine routier départemental, les murs maçonnés sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

## Article UA-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche atteinte de 800 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## Article UA-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1 – Les règles de stationnement par destination :

### **Pour les locaux d'habitation :**

- Il est imposé une place de stationnement par logement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).

### **Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :**

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

### **Pour les commerces et activités de services :**

- En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m<sup>2</sup>.

### **Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :**

- Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.



**Pour les établissements de santé ou d'action sociale :**

- Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**2 - Mutualisation des espaces de stationnement :**

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.
- En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation, pour les autres destinations.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## Equipements et réseaux

### Article UA-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

**1. Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

**2. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent rester l'exception. Toutefois, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

- Pour les voies en impasse, une aire permettant d'accueillir notamment les containers nécessaires à la collecte des déchets, devra être aménagée en entrée de l'opération.
- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

## Article UA-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## ZONE UB

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB-2.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2.

Dans le seul secteur UBb :

- Les constructions destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UBb-2.

#### ARTICLE UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, 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.
- L'extension mesurée des constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.

- Les constructions à usage de bureau dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt, s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront respecter les principes énoncés dans la pièce n°5 du dossier de PLU.
- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur annexé au PLU.
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, seules sont autorisées :
  - les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU).
  - l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du présent PLU) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.
  - les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU, soit à compter du 03/07/2019 et ce jusqu'au 03/07/2024. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Dans le seul secteur UBa :

- Les constructions destinées aux activités commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UBb :

- Les constructions destinées aux activités commerciales d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup> (au total par opération).

## ARTICLE UB-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

##### Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60% du terrain d'assiette.

##### Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 40 % du terrain d'assiette.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

##### Dans le secteur UBa :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

##### Dans le secteur UBb :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

##### Dans l'ensemble de la zone UB :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

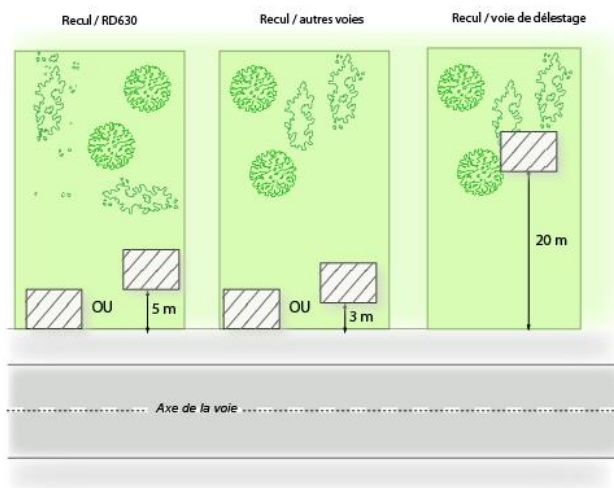
Les constructions doivent être implantées :

Par rapport à la RD630 :

- Soit à l'alignement de l'emprise de la voie.
- Soit à 5m minimum de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies :

- Soit à l'alignement de l'emprise de la voie.
- Soit à 3m minimum de l'emprise de la voie.



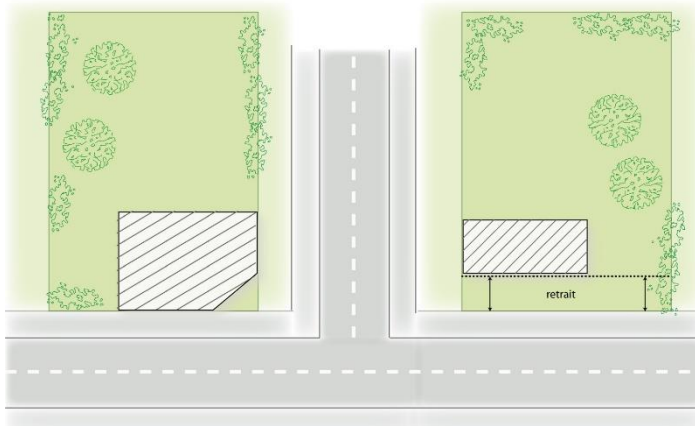
Par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé n°12 :

- A un minimum de 20m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes



#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des deux limites séparatives ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

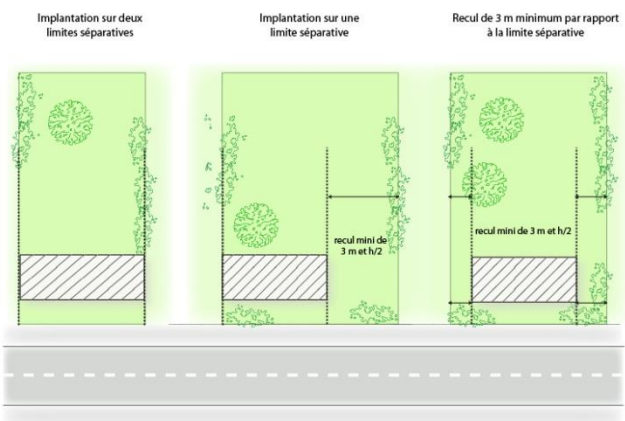
Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles à titre exceptionnel:

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.



## Article UB-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessous.

### 2. Dispositions spécifiques :

#### *Façades :*

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être restaurés et conservés.

#### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% environ de la superficie totale de la couverture.

#### *Clôtures :*

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Pour les clôtures situées en limite du domaine routier départemental, les murs maçonnés sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### Article UB-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 600 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### Article UB-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1 – Les règles de stationnement par destination :



**Pour les locaux d'habitation :**

- Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

**Pour les logements locatifs aidés par l'Etat :**

- Il est imposé un minimum d'une place par logement.

**Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :**

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

**Pour les commerces et activités de services :**

- En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :**

- Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

**Pour les établissements de santé ou d'action sociale :**

- Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**2 - Mutualisation des espaces de stationnement :**

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.
- En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le

constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## Equipements et réseaux

### Article UB-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.
- Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

#### 2. Voirie :

- L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes :
- Elles devront avoir :
  - 6 mètres minimum de plate-forme et 3,5 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
  - 8 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

## Article UB-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## ZONE UC

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activité de services, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC-2.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

2 – Dans les secteurs UCd, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UC-2.

#### ARTICLE UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans les secteurs UC :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de service, de bureau, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, que leur surface de plancher ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> et pour les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.
- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'entrepôt, s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.

- Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront respecter les principes énoncés dans la pièce n°5 du dossier de PLU.

#### Dans les secteurs UCd :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les activités de restauration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.

### ARTICLE UC-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

#### Dans les secteurs UC :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30% de l'unité foncière pour les terrains desservis en assainissement collectif.

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 15% de l'unité foncière pour les terrains desservis en assainissement individuels.

#### Dans les secteurs UCd :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées est limitée à :

- 20 % de la superficie du terrain classée en zone UCd, lorsque cette superficie est inférieure à 800 m<sup>2</sup> ;
- 10 % de la superficie du terrain classée en zone UCd, lorsque cette superficie est comprise entre 800 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> ;
- 8 % de la superficie du terrain classée en zone UCd, lorsque cette superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> ;

#### 2. Hauteur des constructions :

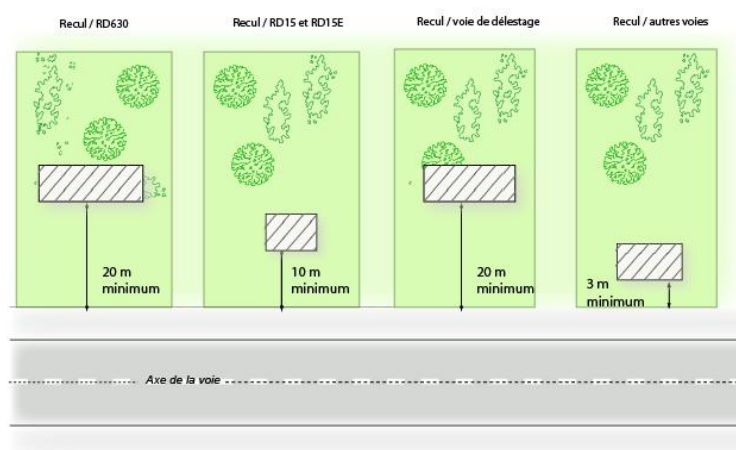
La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 20 mètres minimum de l'emprise de la RD630 ;
- 10 mètres minimum de l'emprise de la RD15 ;
- 20 mètres minimum de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 et 6 mètres des contre-allées projetées ;
- 3 mètres minimum des autres voies ;



#### Dans les secteurs UCd :

Les constructions doivent être implantées à :

- 20 mètres minimum de l'emprise de la RD15F et RD22 ;
- 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UC :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UCd :

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UC :

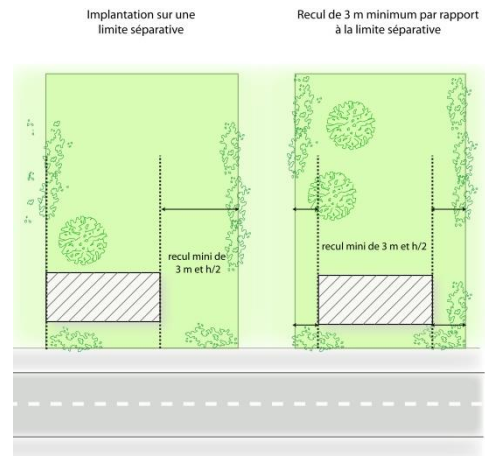
Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles à titre exceptionnel :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les annexes.

#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.



## Article UC-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de

l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessous.

## 2. Dispositions spécifiques :

### *Façades :*

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être restaurés et conservés.

### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% environ de la superficie totale de la couverture.

### *Clôtures :*

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.



Pour les clôtures situées en limite du domaine routier départemental, les murs maçonnés sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

## Article UC-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article UC-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1 – Les règles de stationnement par destination :

### Pour les locaux d'habitation :

- Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

**Pour les logements locatifs aidés par l'Etat :**

- Il est imposé un minimum d'une place par logement.

**Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :**

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

**Pour les commerces et activités de services :**

- Il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à la vente, avec un minimum de deux places.

**Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :**

- Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

**Pour les établissements de santé ou d'action sociale :**

- Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

## Equipements et réseaux

### Article UC-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

**1. Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

**2. Voirie :**

- L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Elles devront avoir :
  - 6 mètres minimum de plate-forme et 3,5 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
  - 8 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres minimum de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.
- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

## Article UC-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

## ZONE UE

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UE-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE-2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activité de services.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

#### ARTICLE UE-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

#### ARTICLE UE-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UE-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions :

Non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UE-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

### Article UE-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article UE-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## Equipements et réseaux

### Article UE-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

#### 2. Voirie :

- L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
- Elles devront avoir :
  - 6 mètres minimum de plate-forme et 3,5 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
  - 8 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres minimum de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre

des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

## Article UE-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



## ZONE UF

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UF-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UF :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception des celles autorisées à l'article UF-2.
- Les constructions destinées aux activités commerciales, à l'exception des celles autorisées à l'article UF-2.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

#### ARTICLE UF-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- Les activités de service, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.

## ARTICLE UF-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60% de l'unité foncière.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

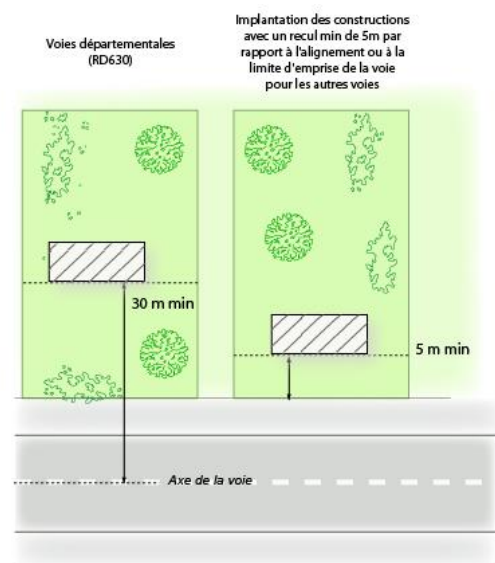
Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de la RD630. Dans ce cas, un alignement de façade devra être respecté par rapport à la RD630.
- 5 mètres minimum de l'emprise de toutes les autres voies, compris les voies piétonnes et les pistes cyclables.

Des implantations différentes peuvent être admises en bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

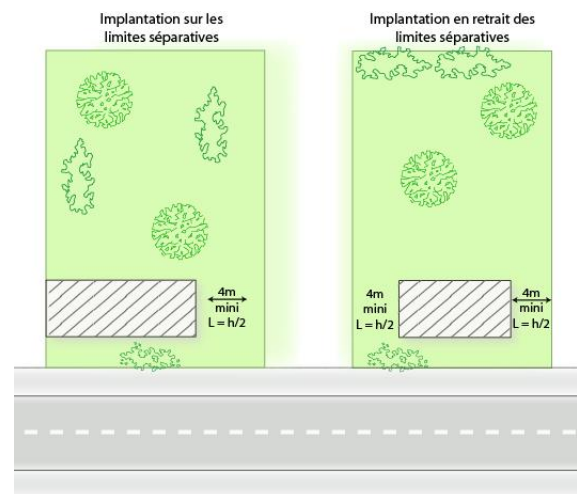


#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 4 mètres.

Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non réglementé.

### Article UF-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

## 2. Dispositions spécifiques

### *Toitures :*

- Les toitures visibles depuis l'espace public seront couvertes en tuiles canals, romanes ou mécaniques. D'autres matériaux pourront être employés dans le cas d'une composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés. L'implantation de capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### *Aspect extérieur des constructions :*

- L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

### *Clôtures :*

- Tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

## Article UF-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

## Article UF-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

### **Pour les établissements de commerces, activités de service et bureaux :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- Pour les bureaux, il sera exigé la création d'une aire de stationnement dédiée aux deux-roues répondant aux normes en vigueur.

### **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé une place de stationnement par chambre.

### **Pour les entrepôts :**

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.

## Equipements et réseaux

### Article UF-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :
  - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
  - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.
2. Voirie :
  - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions,

formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
  - Largeur minimale de plate-forme : 12 mètres
- Les voies principales d'accès au pôle commercial devront comporter un aménagement d'une circulation douce (piéton et cycliste), selon les normes en vigueur.
- Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

## Article UF-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Desserte en eau :

#### 1.1. Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1.2. Eau industrielle

- L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux résiduaires industrielles

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est interdit.

#### 2.2. Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- Les eaux de refroidissement des installations industrielles doivent être reversées au réseau pluvial ou dans le réseau de fossés ou cours d'eau.

### 2.3.Eaux pluviales:

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci a une capacité insuffisante, le propriétaire devra réaliser à sa charge des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

## ZONE UX

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE UX-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX-2.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception des celles autorisées à l'article UX-2.
- Les cinémas.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

#### ARTICLE UX-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'hébergement liées aux établissements d'enseignements.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les constructions à usage de commerce comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal implanté dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve qu'elles répondent aux besoins de services de la zone (exemple : restaurant,...).



## ARTICLE UX -3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UX -4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60% de l'unité foncière.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

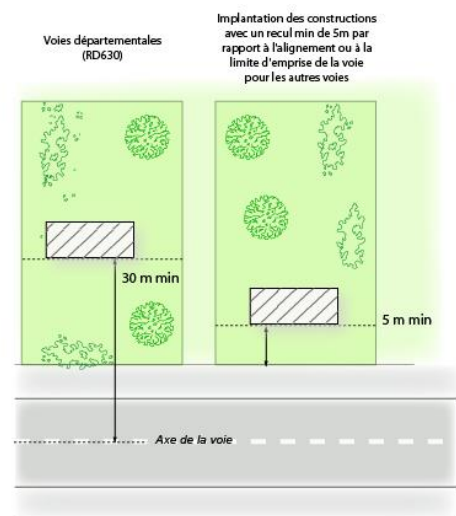
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de la RD630. Dans ce cas, un alignement de façade devra être respecté par rapport à la RD630.
- 5 mètres minimum de l'emprise de toutes les autres voies, compris les voies piétonnes et les pistes cyclables.

Des implantations différentes peuvent être admises en bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération.



#### Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

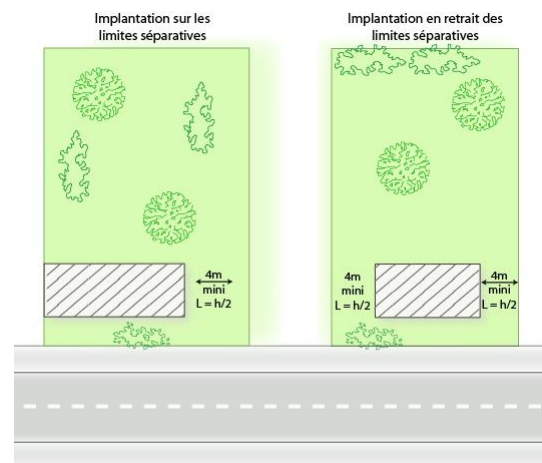
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 4 mètres.

Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.



#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UX -5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

#### 2. Dispositions spécifiques

*Toitures :*

- Les toitures visibles depuis l'espace public seront couvertes en tuiles canals, romanes ou mécaniques. D'autres matériaux pourront être employés dans le cas d'une composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

- Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés. L'implantation de capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m<sup>2</sup>.

*Aspect extérieur des constructions :*

- L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

*Clôtures :*

- Tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

## Article UX -6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

## Article UX -7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

**Pour les établissements de commerces, activités de service et bureaux :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- Pour les bureaux, il sera exigé la création d'une aire de stationnement dédiée aux deux-roues répondant aux normes en vigueur.

**Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé une place de stationnement par chambre.

**Pour les activités industrielles et les entrepôts :**

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.

## Equipements et réseaux

### Article UX -8 – Desserte par les voies publiques ou privées

**1. Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

**2. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
  - Largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.
- Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre

des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

## Article UX -9 – Desserte par les réseaux

### 1. Desserte en eau :

#### 1.1. Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1.2. Eau industrielle

- L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux résiduaires industrielles

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est interdit.

#### 2.2. Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- Les eaux de refroidissement des installations industrielles doivent être reversées au réseau pluvial ou dans le réseau de fossés ou cours d'eau.

#### 2.3. Eaux pluviales:

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci a une capacité insuffisante, le propriétaire devra réaliser à sa charge des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.

- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## ZONE 1AU

### Usage des sols et destination de constructions

#### Article 1AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU-2 .
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

#### Article 1AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1 - Dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).
- qu'elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

### Article 1AU-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

Conformément aux dispositions règlementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux OAP :

✓ Dans les ilots d'habitat intermédiaire :

L'emprise au sol des constructions projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

✓ Dans les ilots d'habitat individuel groupé :

L'emprise au sol des constructions projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain.

✓ Dans les ilots d'habitat individuel :

L'emprise au sol des constructions projetées ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

✓ Dans les ilots d'habitat intermédiaire :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

✓ Dans les ilots d'habitat individuel groupé et individuel pur :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

✓ Dans les ilots d'habitat individuel pur :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



✓ Dans l'ensemble de la zone AU :

La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 20 mètres minimum de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 et 6 mètres des contre-allées projetées ;
- De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD630 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;

#### Par rapport aux autres voies :

✓ Dans les ilots d'habitat intermédiaire :

Non réglementé.

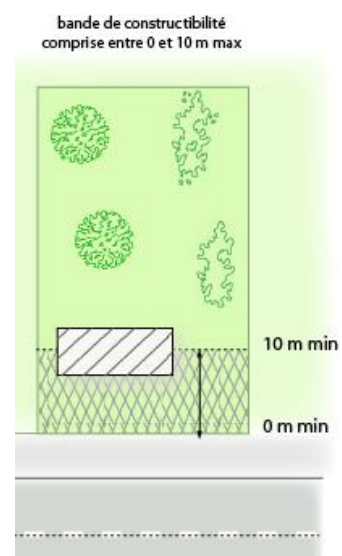
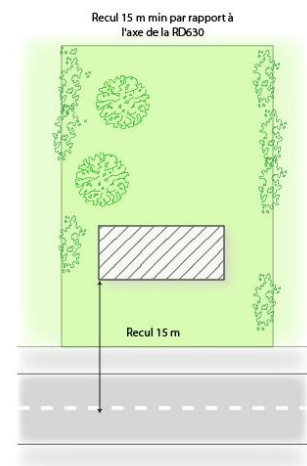
✓ Dans les ilots d'habitat individuel groupé :

La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

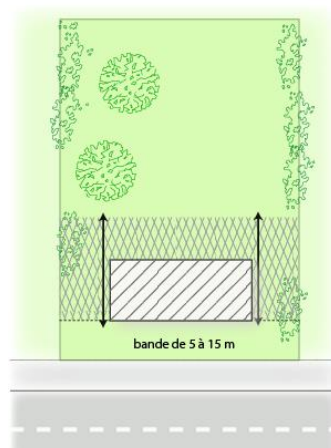
✓ Dans les ilots d'habitat individuel pur :

La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :



Implantation de la façade dans une bande comprise entre 5 et 15 m par rapport à l'emprise de la voie



- Des implantations différentes peuvent être admises en bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.

✓ Dans l'ensemble de la zone AU :

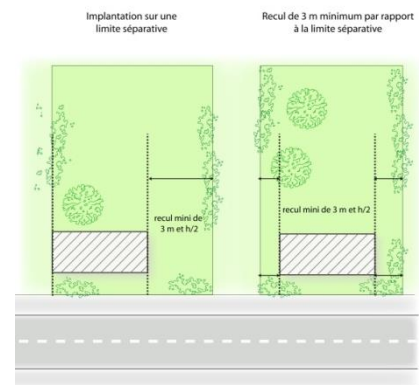
Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Dans les ilots d'habitat intermédiaire :

Les constructions doivent être implantées :

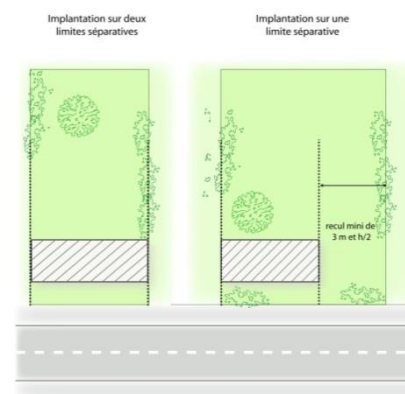
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



✓ Dans les ilots d'habitat individuel groupé :

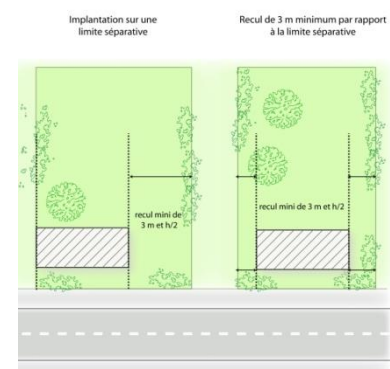
Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.

En cas retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



✓ Dans les ilots d'habitat individuel pur :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



✓ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non réglementé.

## Article 1AU-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les annexes ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessous.

### 2. Dispositions spécifiques :

#### *Façades :*

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.

#### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

#### *Clôtures :*

Les clôtures situées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Pour les clôtures situées en limite du domaine routier départemental, les murs maçonnés sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **Article 1AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

- ✓ Dans les ilots d'habitat intermédiaire :
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche atteinte de 800 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- ✓ Dans les ilots d'habitat individuel groupé :
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 600 m<sup>2</sup> de terrain libre
- ✓ Dans les ilots d'habitat individuel pur :
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.

## Article 1AU-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1 – Les règles de stationnement par destination :

### **Pour les locaux d'habitation :**

- Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

### **Pour les logements locatifs aidés par l'Etat :**

- Il est imposé un minimum d'une place par logement.

### **Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :**

- Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur aux normes en vigueur.

### **Pour les commerces et activités de service :**

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum de deux places.

### **Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :**

- Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

**Pour les établissements de santé ou d'action sociale :**

- Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**2 - Mutualisation des espaces de stationnement :**

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.
- En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

## Equipements et réseaux

### Article 1AU-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

**1. Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

**2. Voirie :**

- L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains est soumise aux conditions minimales suivantes :
- Elles devront avoir :
  - 8 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.
- Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.
- D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles répondant aux normes en vigueur.

## Article 1AU-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

#### 2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

### 3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## ZONE 1AUx

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE 1AUx-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUx :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUx-2.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception des celles autorisées à l'article 1AUx-2.
- Les cinémas.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

#### ARTICLE 1AUx-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension mesurée des constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les constructions à usage de commerce comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal implanté dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve qu'elles répondent aux besoins de services de la zone (exemple : restaurant,...).



**ARTICLE 1AUx-3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**ARTICLE 1AUx-4 – Volumétrie et implantation des constructions**

### 1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60% de l'unité foncière.

### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

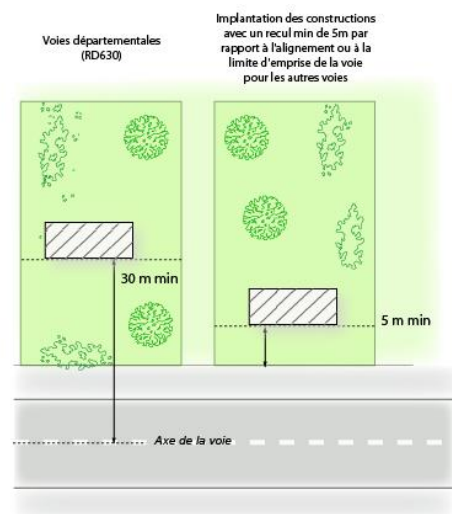
- 30 mètres de l'axe de la RD630. Dans ce cas, un alignement de façade devra être respecté par rapport à la RD630.
- 5 mètres minimum de l'emprise de toutes les autres voies, compris les voies piétonnes et les pistes cyclables.

Des implantations différentes peuvent être admises en bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, et ne nuisent pas à la sécurité.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.



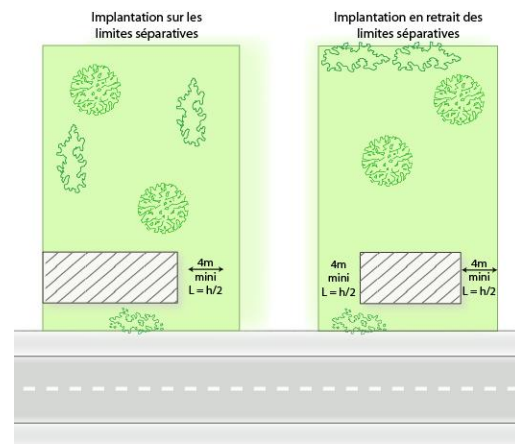
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 4 mètres.

Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.



#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.

### Article 1AUx-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions générales

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.
- Les serres maraichères ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 1AUx-5.

## 2. Dispositions spécifiques

### *Toitures :*

- Les toitures visibles depuis l'espace public seront couvertes en tuiles canals, romanes ou mécaniques. D'autres matériaux pourront être employés dans le cas d'une composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés. L'implantation de capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### *Aspect extérieur des constructions :*

- L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

### *Clôtures :*

- Tant en bordure des voies qu'entre les unités foncières, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

## Article 1AUx-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

## Article 1AUx-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

### **Pour les établissements de commerces, activités de service et bureaux :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- Pour les bureaux, il sera exigé la création d'une aire de stationnement dédiée aux deux-roues répondant aux normes en vigueur.

### **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il est exigé une place de stationnement par chambre.

### **Pour les activités industrielles et les entrepôts :**

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places.

## Equipements et réseaux

### Article 1AUx-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

## 2. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
  - Largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.
- Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

## Article 1AUx-9 – Desserte par les réseaux

### 1. Desserte en eau :

#### 1.1. Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1.2. Eau industrielle

- L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux résiduaires industrielles

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.
- Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est interdit.

#### 2.2. Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.
- Les eaux de refroidissement des installations industrielles doivent être reversées au réseau pluvial ou dans le réseau de fossés ou cours d'eau.

### 2.3. Eaux pluviales:

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci a une capacité insuffisante, le propriétaire devra réaliser à sa charge des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

### 3. Autres réseaux :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

## ZONE 2AU

### Usage des sols et destinations des constructions

#### ARTICLE 2AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

#### ARTICLE 2AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### ARTICLE 2AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Sans objet.

2. Hauteur des constructions :

Sans objet.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

#### Article 2AU-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

Article 2AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AU-7 – Stationnement

Sans objet.

## Equipements et réseaux

Article 2AU-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AU-9 – Desserte par les réseaux

Sans objet.



## ZONE 2AUF

### Usage des sols et destinations des constructions

ARTICLE 2AUF-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

ARTICLE 2AUF-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

ARTICLE 2AUF-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AUF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Sans objet.

2. Hauteur des constructions :

Sans objet.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUF-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

Article 2AUF-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUF-7 – Stationnement

Sans objet.

## Equipements et réseaux

Article 2AUF-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUF-9 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

## ZONE 2AUx

### Usage des sols et destinations des constructions

**ARTICLE 2AUx-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

**ARTICLE 2AUx-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières**

Sans objet.

**ARTICLE 2AUx-3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**ARTICLE 2AUx-4 – Volumétrie et implantation des constructions**

1. Emprise au sol :

Sans objet.

2. Hauteur des constructions :

Sans objet.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

**Article 2AUx-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Sans objet.

Article 2AUx-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUx-7 – Stationnement

Sans objet.

## Equipements et réseaux

Article 2AUx-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUx-9 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

## ZONE A

### Usage des sols et destination de constructions

#### Article A-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

#### Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plan de Prévention des Risques Naturels annexée au présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes.
- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres maximum des installations existantes.
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Tout aménagement au droit de la station d'espèce protégée identifiée par le CBNPMP le long de la RD15 (voir plan de zonage) devra faire l'objet d'un inventaire floristique exhaustif ciblé sur ces espèces et d'un accompagnement durant les travaux afin d'éviter les incidences de cet aménagement sur ces espèces. La destruction d'espèce protégée implique de réaliser un dossier de dérogation, celle-ci étant accordée uniquement pour des projets d'intérêt public majeur après démonstration d'absence d'alternative.

#### Dans le secteur At :

- Les constructions destinées aux salles de réception dans la limite de 520 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les constructions sont limitées à une par unité foncière.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Dans le secteur Ac :

- Les aires dédiées au stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs pour une durée maximale de 3 mois.
- Les installations techniques (bornes d'électricité et d'eau potable) nécessaires à l'usage du site.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article A-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article A-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

Non réglementée pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

#### Dans le secteur At :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 520 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### Dans le secteur Ac :

- Non réglementé.

#### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faitage).
- 6 mètres pour les autres constructions (à l'égout du toit).
- 3 mètres pour les annexes (au faitage).

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisées dans l'article 5 ci-dessous.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD630 et de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

#### Dans le seul secteur At :

Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à 100 mètres maximum des voies privées ouvertes à la circulation.

### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

## Article A-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions générales

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

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

### 2. Dispositions particulières

#### **Pour les constructions à usage d'activité agricole :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

#### a. Restauration ou modification de constructions existantes

- D'une façon générale, toute restauration, modification partielle ou extension d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera en respectant la caractéristique originelle de la construction. Les éléments de modénature existants seront conservés et restaurés.

#### b. Constructions nouvelles

##### Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Ces dispositions générales ci-dessus s'appliquent également dans le secteur At défini au document graphique.

##### *Façades :*

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

##### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.



- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

#### *Ouvertures :*

- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation existants et situés à l'étage sont à conserver.

#### *Clôtures :*

- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.
- En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

### Article A-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires insérées en pages 6 et 7 du présent règlement.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### Article A-7 – Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## Equipements et réseaux

### Article A-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

- Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
- La création d'accès individuels directs sur la RD 15E , RD 630 et la RD71 est interdite sauf pour les accès agricoles.
- La création d'accès individuels directs sur la future voie de délestage est interdite pour tout usage.

## Article A-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1. Eau potable :

- Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

### 2. Eaux d'assainissement :

#### 2.1 Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

### 3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

## ZONE N

### Usage des sols et destination de constructions

#### Article N-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N-2, est interdite.

#### Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

##### Dans la zone N :

L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement,...).

Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention, lagunage,...).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plan de Prévention des Risques Naturels annexée au présent PLU.

##### Dans le seul secteur Nc :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités de la zone.
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières.
- Le dépôt de matériaux liés à l'activité de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le seul secteur NLt :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) existant(s) à la date d'approbation du présent PLU. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite au maximum l'imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).
- Les constructions à condition qu'elles soient directement nécessaires pour le fonctionnement des aires de loisirs (vestiaires, sanitaires, etc...). Dans tous les cas, elles devront être intégrées au volume du (ou des) bâtiment(s) existant(s) à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage de restauration. Dans tous les cas, elles devront être intégrées au volume du (ou des) bâtiment(s) existant(s) à la date d'approbation du présent PLU.
- Toutes activités ou installations de loisirs.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc animalier permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux (exemple : serre, abris pour animaux,...), leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique (exemple : entrepôt de stockage) et la promotion de l'éducation du public. La surface de plancher totale des constructions autorisées est de 3 500m<sup>2</sup>.
- Tout aménagement au droit des stations d'espèces protégées identifiées par le CBNPMP devra faire l'objet d'un inventaire floristique exhaustif ciblé sur ces espèces et d'un accompagnement durant les travaux afin d'éviter les incidences de cet aménagement sur ces espèces. La destruction d'espèce protégée implique de réaliser un dossier de dérogation, celle-ci étant accordée uniquement pour des projets d'intérêt public majeur après démonstration d'absence d'alternative.

Dans les secteurs Nph :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- Les locaux destinés à la maintenance des énergies renouvelables.
- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par l'adaptation des constructions au sol naturel avant travaux.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique s'appliquent les dispositions réglementaires du PPR inondation du Tarn annexé au dossier de PLU.

Dans le secteur Nzh :

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

Dans le secteur Np :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

**Article N-3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**Article N-4 – Volumétrie et implantation des constructions**Dans les secteurs Nzh et Np :

- Non règlementé.

### 1. Emprise au sol :

Non règlementé.

### 2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 6 mètres pour les autres constructions (à l'égout du toit).
- 3 mètres pour les annexes (au faîtage).

Dans les secteurs Nph, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6,5 mètres.

Dans le secteur NL, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 3 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisées dans l'article 5 ci-dessous.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD630 et de l'emprise de l'emplacement réservé n°12  
*i*
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Dans les secteurs Nph, toute construction ou installation devra être implantée à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres.

#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur NL, toute construction ou installation devra être implantée en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

### Article N-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dans les secteurs Nz h et Np :

- Non réglementé.

#### 1. Dispositions générales

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

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

#### 2. Dispositions particulières

##### a. Restauration ou modification de constructions existantes

- D'une façon générale, toute restauration, modification partielle ou extension d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera en respectant la caractéristique originelle de la construction. Les éléments de modénature existants seront conservés et restaurés.

##### b. Constructions nouvelles

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de

l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### *Façades :*

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

#### *Toitures :*

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires, à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

#### *Ouvertures :*

- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage devront être conservés.

#### *Clôtures*

- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

#### Dans les secteurs Nph :

- Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages de couleur verte, obligatoirement dissimulées par des plantations d'essences locales variées.

#### Dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nc, Nph, NL et NLt) :

- Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation. Leur conception devra permettre leur rupture en cas d'embâcle.

## Article N-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires insérées en pages 6 et 7 du présent règlement.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### Dans les secteurs Nph :

- Des plantations d'essences locales devront faciliter l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

### Dispositions relatives aux carrières, gravières et sablières :

- L'ouverture de carrières, gravières, sablières, ainsi que leurs installations complémentaires de broyage, concassage, criblage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où le plan d'exploitation et le programme de réaménagement proposé à l'appui de la demande d'ouverture auront été élaborés en vue de réduire au maximum les inconvénients inhérents au fonctionnement des installations, et soient compatibles avec le caractère inondable de la zone.

## Article N-7 – Stationnement

Le stationnement nécessaire aux constructions et installations autorisées dans la zone sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## Equipements et réseaux

### Article N-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.
- La création d'accès individuels directs sur la RD15E, RD630 et la RD71 est interdite sauf pour les accès agricoles.
- La création d'accès individuels directs sur la future voie de délestage est interdite pour tout usage.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



- Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Dans les seuls secteurs Nph et NLT :

Un seul accès sera autorisé à la RD15E.

## Article N-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1. Eau potable :

- Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

### 2. Eaux d'assainissement :

#### 2.1 Eaux usées

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

### 3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

## Chapitre 3 : Annexes à portée réglementaire

## Liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro	Dénomination	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de circulation (largeur 3 mètres)	2573,3	Commune
2	Création d'un cheminement et acquisition foncière en vue de l'entretien des réseaux	1141,6	Commune
3	Création d'une amorce de voirie entre la route de Paulhac et le chemin des Béringuiers	508,8	Commune
4	Création d'une liaison piétonne (largeur 3 mètres)	789,4	Commune
5	Création d'un parking public	704,2	Commune
6	Création d'une voie reliant la route de Paulhac et le chemin des Béringuiers (largeur 12 mètres)	2863,8	Commune
7	Elargissement (largeur 3 mètres) et aménagement de la route de Borde Naouto	1931,3	Commune
8	Création d'un accès aux réseaux et aménagements d'une liaison piétonne (largeur 3 mètres)	99,3	Commune
9	Création d'une liaison piétonne (largeur 3 mètres)	243,1	Commune
10	Création d'une liaison piétonne (largeur 3 mètres)	1596,4	Commune
11	Elargissement du chemin des Beringuiers (largeur totale 11 mètres)	6303,7	Commune
12	Création d'une voie de délestage du centre-ville de Bessières	65402,4	Conseil Départemental
13	Création d'une voie de desserte du Parc Economique du Triangle	6839,4	Commune

## Liste des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysage :

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Numéro des prescriptions surfaciques	Parcelle	Typologie
1	B0061 / B0027 / B0028	Boisement
2	B1264 / B1265	Chemin encadré de haies
3	B1264 / B1265 / 1296	Boisement
4	C0413 / C0414 / C0415 /	Boisement
5	C0403 / C0404 / C0405 / C0406 / C0407	Boisement
6	C0425 / C0758 / C0426	Boisement et haies
7	C0311 / C0769 / C0808 / C0767 / C0300	Boisement
8	D0146 / D0191 / D0192 / D0193 / D0194 / D0190	Boisement
9	B0009	Boisement
10	C0657	Boisement
11	B0189 / B0187 / B3045 / B3041	Jardin arboré
12	B0417 / B0419 / B0422 / B0422 / B0418 / B2979	Boisement
13	B1296 / 1297 / 2608 / 4509 / 4510 / 4511	Jardin arboré
14	B0048 / B2152	Boisement
15	B1991 / B1992	Arbre ponctuel et jardin
16	B0455	Arbre ponctuel et jardin
17	B2547	Boisement
18	C0421 / C0545 / C0546 / C0519	Boisement

Numéro des prescriptions linéaires	Parcelle	Typologie
1	B0839 / B0832 / B0833 /	Haies arborées
2	B1211 / B1211 / B4174 /	Alignement d'arbres
3	B2431 / B1327 / B2427 /	Haies
4	E0210 / E0213 / E0232 / E0002 / E0203 / E0438 / E0439 / E0208 / E0209 / E0211 / E0212 / E0417 / E0204 / E0205 / E0206 / E0003 / E0381 / E0337 / E0371 / E0383 / E0393 / E0394 / E0397 / E0398 / E0373 / E0382 / E0402 / E0409 / E0410 / E0411 / E0412 / E0367 / E0367 / E0368 / E0369 / E0370 / E0413 / E0414 / E0362 / E0363 / E0364 / E0366 / E0415 / E0335 / E0425 / E0426 / E0334 / E0329 / E0330 / E0331 /	Haies arborées
5	D0291 / D0518 / D0586 / D0587 / E0401 / E0398 / E0399 / E0400 / E0402 /	Haies arborées
6	B2222 / B2222 / B0060 / B0048 / B1888 / B1887 / B0047 / B0054 / B0062 / B0063 / B0064 / B0053 / B0053 / B2022 / B2023 / B2026 / B2027 / B2058 / B2055 / B2030 / B2031 / B2034 / B2035 / B2038 / B2039 / B2042 / B2043 / B2046 / B2195 / B2196 / B2050 / B2051 / B2054 / B0065 / B0066 / B0067 / B0068 / B0069 / B0070 / B0071 /	Haies arborées
7	B0220 / B0198 / B0199 / B0221 /	Alignement d'arbres
8	B1603 / B1603 / B3551 / B0767 / B0768 / B0769 / B1595 / B1596 / B1618 / B1619 / B1620 / B1624 /	Alignement d'arbres
9	B2115 /	Alignement d'arbres
10	B0033 / B0325 / B0337 / B0359 / B0361 / B0409 / B0410 / B0411 / B0412 / B0334 / B0335 / B0336 / B0360 / B0326 / B0327 / B0328 / B0330 / B0331 / B0332 / B0030 / B0030 / B2259 / B2261 / B0031 / B2159 / B1202 / B1122 / B0923 / B1131 / B3116 / B2734 / B2736 / B2737 / B1702 / B1201 / B4251 / B1457 / B1120 / B1121 / B0916 / B0914 / B0915 / C0028 / C0025 / C0026 / C0027 / C0656 / C0020 / C0021 / C0022 / C0023 / C0024 / C0327 / C0282 / C0283 / C0284 / C0285 / C0286 / C0291 / C0295 / C0281 / C0615 / C0325 / C0326 / C0612 / C0251 / C0258 / C0260 / C0464 / C0465 / C0265 / D0140 / D0140 / D0147 / D0147 / D0147 / D0151 / D0161 / D0161 / D0135 / D0135 / D0145 / D0143 / D0144 / D0105 / D0108 / D0109 / D0112 / D0157 / D0160 / D0141 / D0148 / D0149 / D0616 / D0615 / D0600 / D0576 / D0164 / D0708 / D0162 / D0099 / D0100 / D0104 / D0847 / D0849 / D0850 / D0851 /	Ripisylve
11	D0135 / D0570 / D0558 / D0580 / D0616 /	Ripisylve
12	E0202 / E0002 / E0006 / E0203 / E0417 / E0204 / E0205 / E0004 / E0005 / E0201 / E0007 /	Haies
13	D0135 / D0099 /	Haies arborées
14	B2528 / B2526 / B2429 / B1328 / B1324 / B2427 / B2494 /	Haies
15	B2499 / B2431 / B2498 /	Haies
16	B2497 / B2496 / B1328 /	Haies
17	B0884 /	Haies arborées
18	B1201 / B4251 /	Haies arborées
19	B3672 / B1201 /	Haies arborées
20	C0760 / C0715 / C0399 / C0473 / C0474 / C0401 / C0402 / C0403 /	Haies arborées
21	C0716 / C0715 / C0405 /	Haies arborées
22	E0202 / E0002 / E0006 / E0678 / E0003 / E0004 / E0005 / E0201 / E0143 / E0144 /	Haies
23	E0203 / E0005 / E0201 /	Haies
24	E0202 / E0006 / E0678 / E0143 / E0010 / E0141 / E0677 /	Haies
25	B2606 / B1309 / B2608 / B1310 /	Haies
26	B1211 / B1186 / B2933 / B2934 /	Haies arborées
27	C0189 / C0580 /	Ripisylve
28	D0147 / D0146 / D0191 / D0192 / D0194 / D0153 / D0190 /	Haies arborées
29	D0213 / D0224 / D0219 /	Haies
30	D0334 / D0471 / D0489 / D0491 / D0330 / D0330 / D0331 / D0493 / D0332 / D0333 / D0470 /	Haies arborées
31	D0329 / D0512 /	Haies arborées
32	C0087 / C0089 / C0670 / C0145 / C0085 / C0101 /	Haies arborées
33	C0065 / C0698 / C0062 / C0063 / C0064 / C0067 / C0071 / C0072 / C0073 / C0484 / C0482 / C0483 / C0076 / C0077 / C0697 / C0066 / C0007 /	Haies

Numéro des prescriptions ponctuels	Parcelles	Typologie
1	D0875	Bâtisse
2	C0654	Bâtisse
3	D0541	Pigeonnier
4	D0884	Pigeonnier
5	B1324	Annexe du domaine
6	B1327	Bâtisse
7	B4185	Maison de maître
8	B0884	Maison de ville
9	B0505	Maison de ville
10	B3200	Maison de maître
11	B0455	Maison de ville
12	B0199	Maison de maître
13	B0200	Maison de maître
14	B2088	Bâtisse
15	A0052	Lavoir
16	B1007	Maison de maître
17	B0886	Maison de ville
18	B0884	Maison de ville
19	B2547	Gare
20	B2547	Annexe de la gare
21	B1519	Maison de maître
22	B4183	Maison de maître
23	ZA0017	Bâtisse
24	B1298	Château

## Chapitre 4 : Annexes informatives

## Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

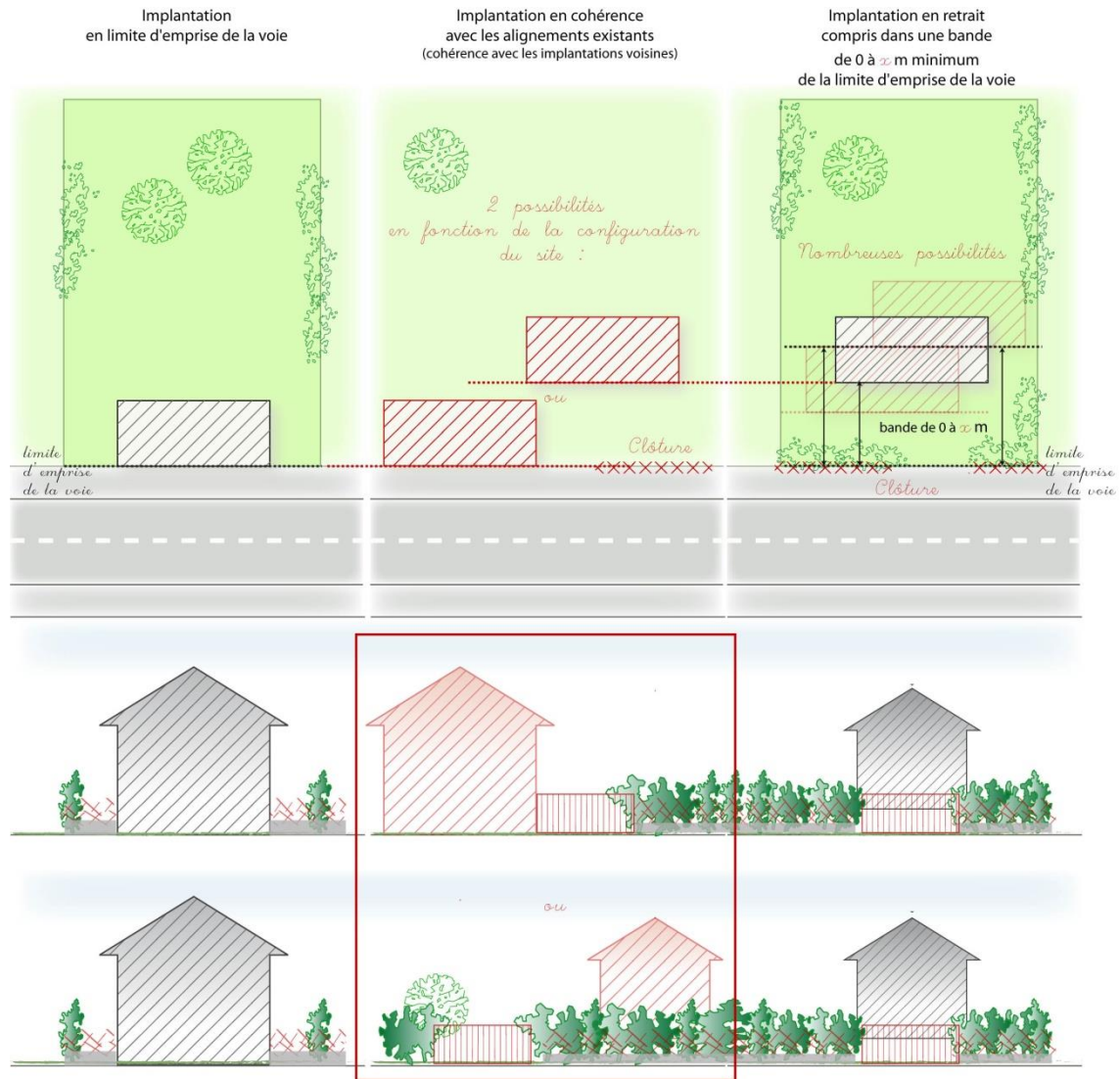
Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

### ARTICLE 4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Exemple illustré :

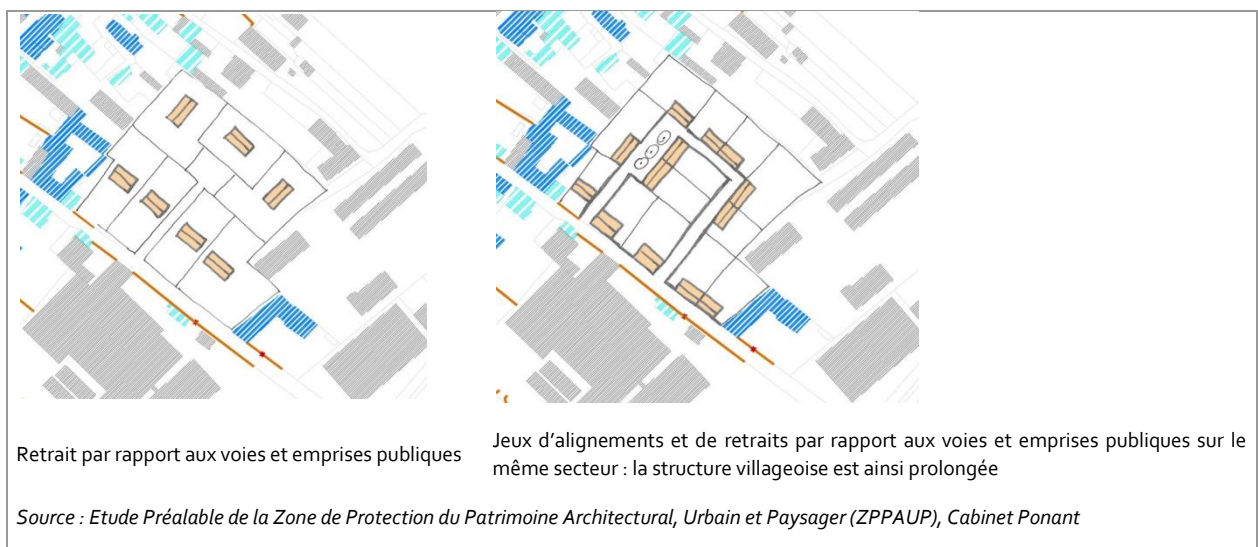
- implantation à l'alignement\* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).





Source : CITADIA

L'intérêt de cet article (couplé aux articles 4, 5, 6, 8 et 9) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordial :

### Préférer ...

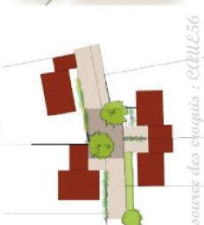
[Voiries, espaces publics] [Accès]

**Hiérarchiser et adapter le maillage des voies** : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

**Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :**

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

**Intégrer au mieux le mobilier urbain** (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).



source des cloppis : CITADIA

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

**Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture** (aussi légère qu'elle soit).

**Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.**

[Implantation] [Intimité]

**Rue Nord-Sud** : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

**ou rue Est-Ouest** : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

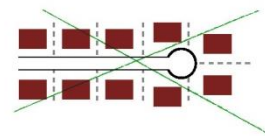
### Eviter ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

**Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"**

**Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés**

**Le recours systématique au "tout bitume"**



[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

**Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture**

**Les clôtures disjointes**

[Implantation] [Intimité]

**Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement**

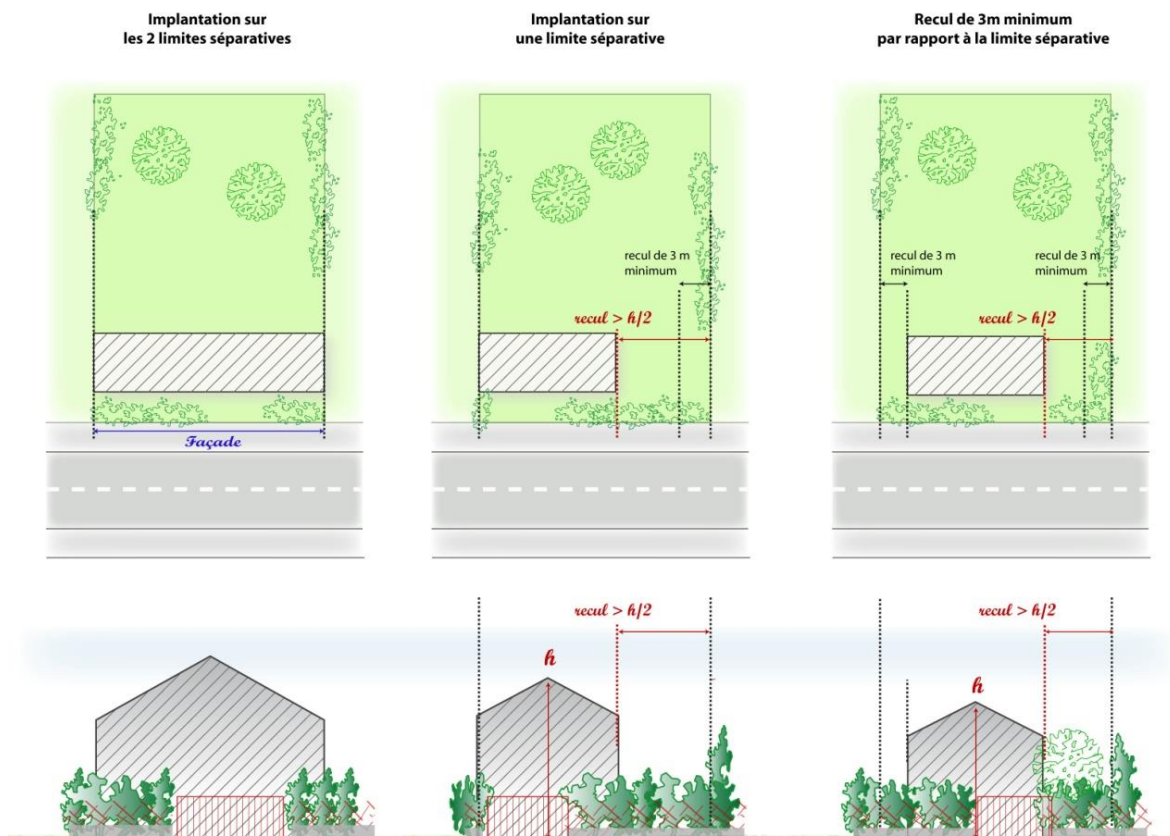
**Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité**

Source : CITADIA

## ARTICLE 4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

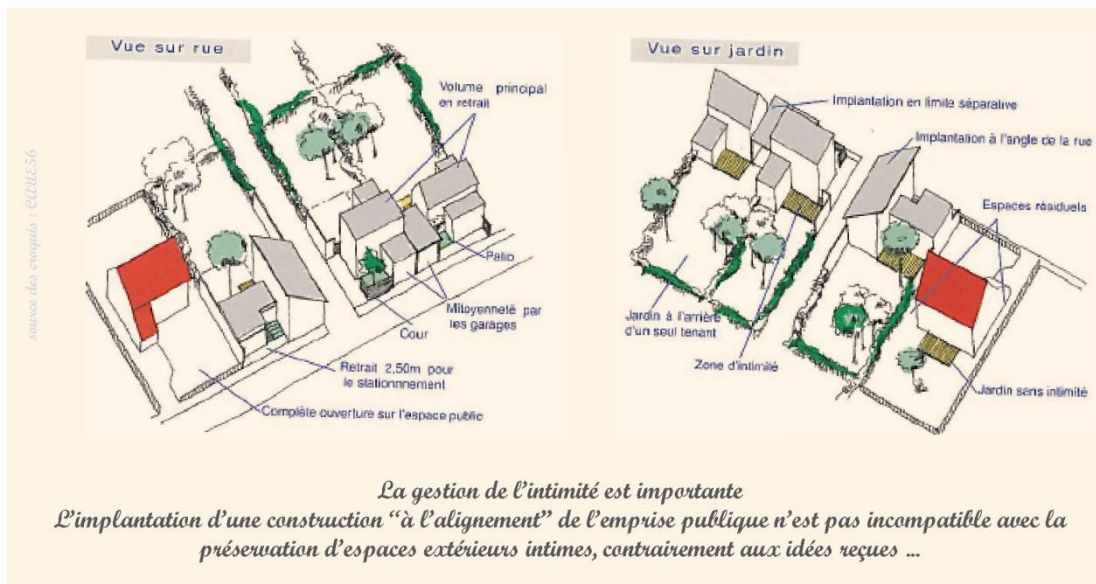
Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives\* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives\* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives\* (au centre).



Source : CITADIA

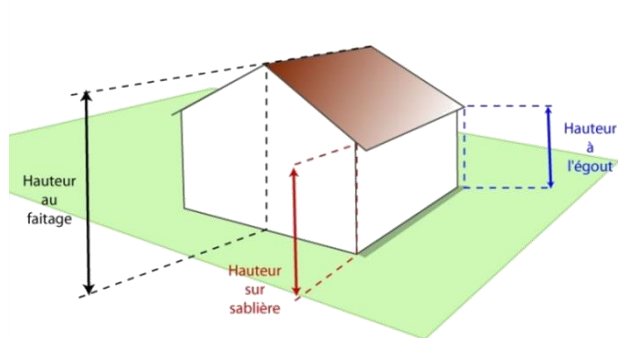
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



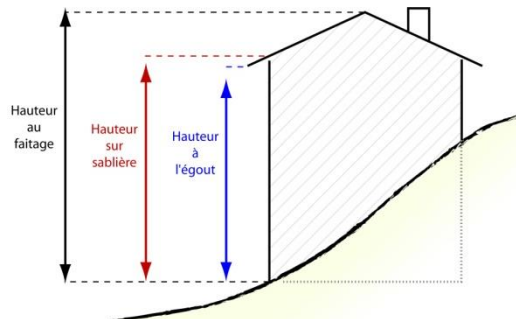
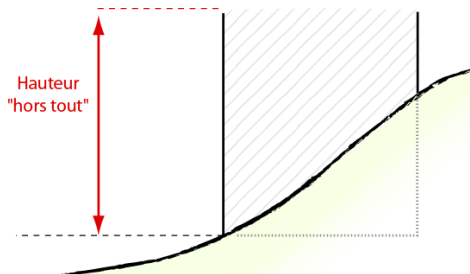
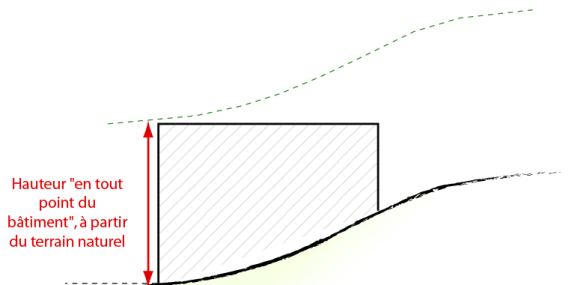
Source : CAUE 56

**ARTICLE 4 : LA HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

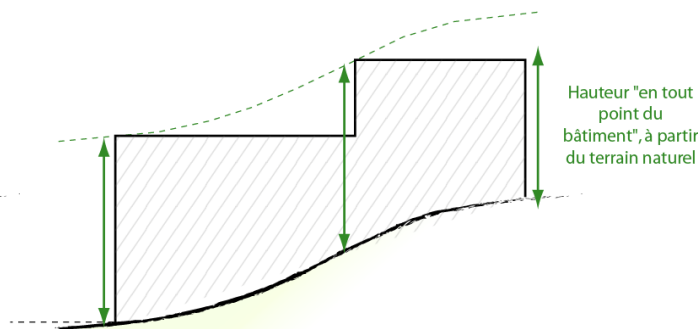
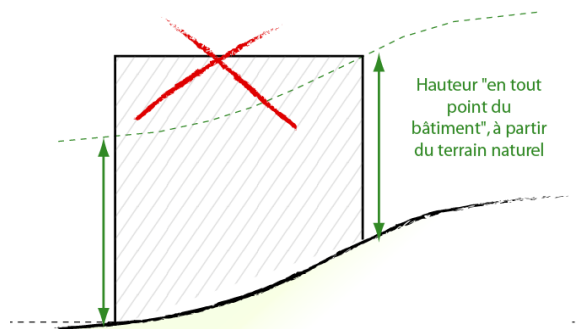
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



La création de demis-niveaux :  
- permet de respecter les règles de hauteur  
- d'adapter la construction au contexte du relief

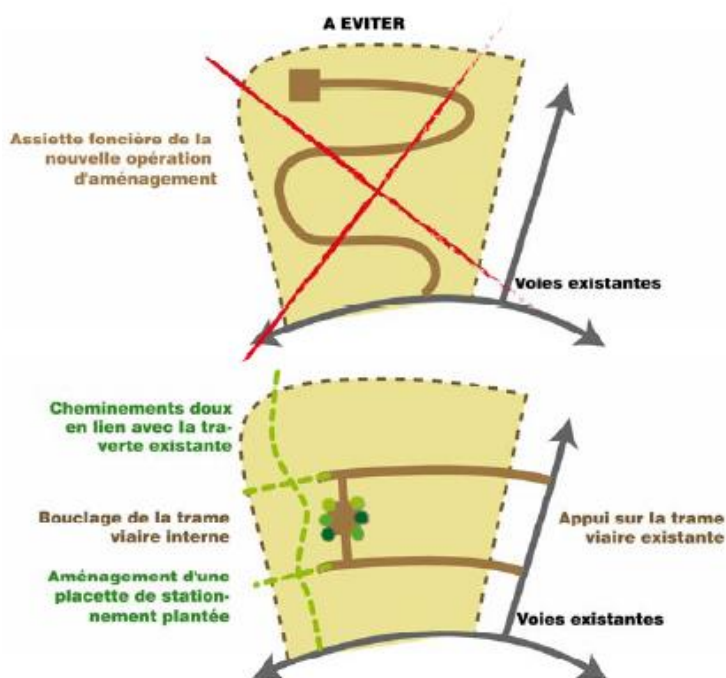


Source : CITADIA

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

« Adapter les nouvelles voies à la destination\* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

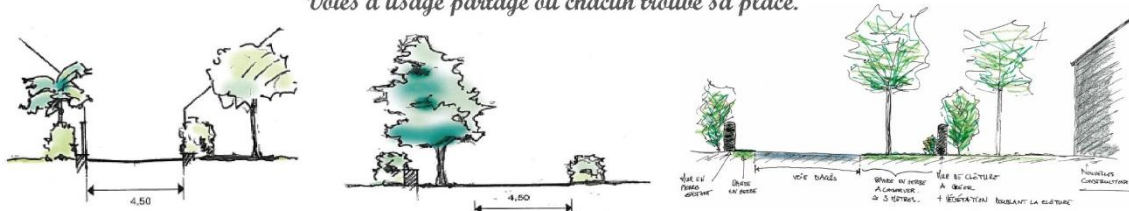
- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.



Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)



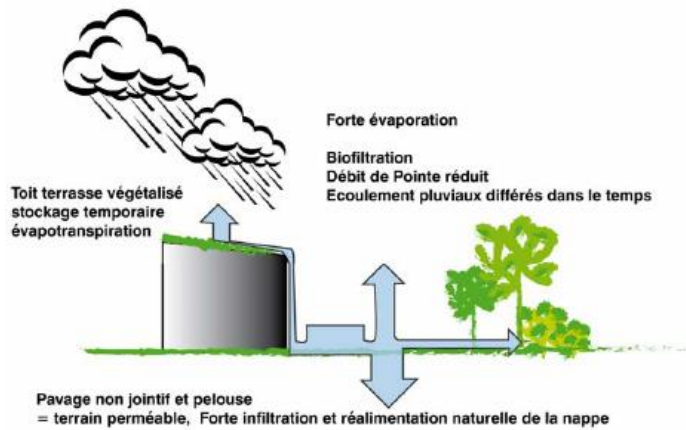
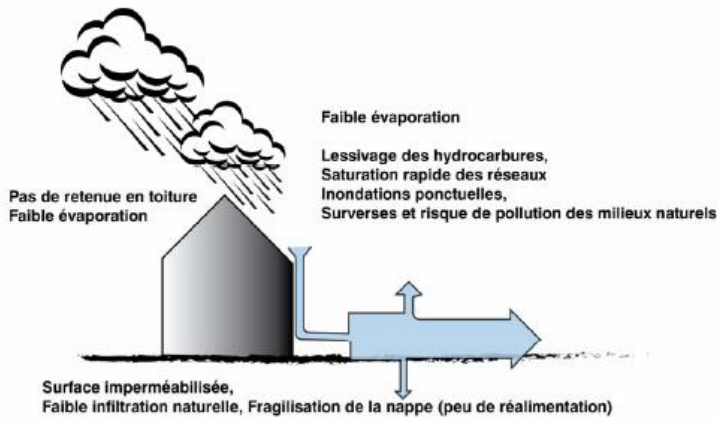
*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



Source : CITADIA

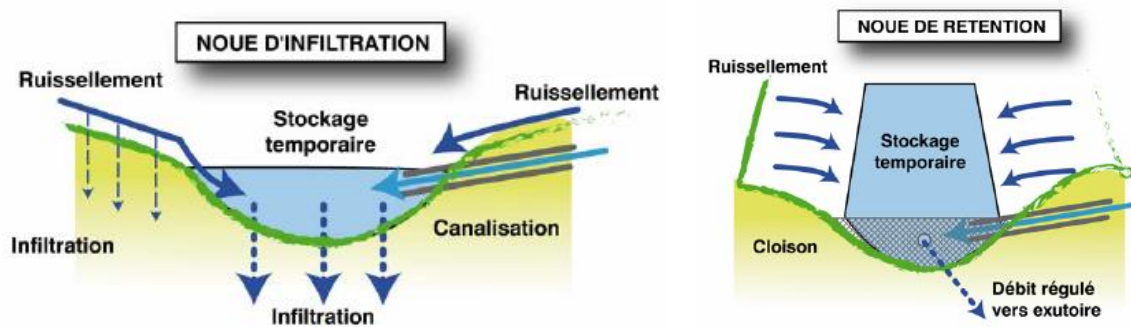
**ARTICLE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.



source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

## Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### ACCES

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

### ACTIVITES AGRICOLES

Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.*

*Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».*

### AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

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

*individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».*

#### Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

*« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».*

### **ANNEXE**

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

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **CONSTRUCTION EN SECOND RANG**

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant elles peuvent être visibles depuis la rue.

### **DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION**

Les articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme énoncent les catégories de destination et sous-destinations auxquelles il convient de se référer. Ces cinq grandes catégories sont : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **ESPACES LIBRES / ESPACES VERTS :**

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées



- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues peuvent être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abord accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

### ESSENCES LOCALES

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

### EXTENSION

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

### FACADES

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

### GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### GRILLE, GRILLAGE

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

### HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

### HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les

limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### LOGEMENT AIDE

#### Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

*L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :*

*1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;*

*2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

*3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

*4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

*5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;*

*6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans des conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.*

### PLACE DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

### SURFACE DE PLANCHER

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

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

Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

## **SURFACES ET VOLUMES HABITABLES**

Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

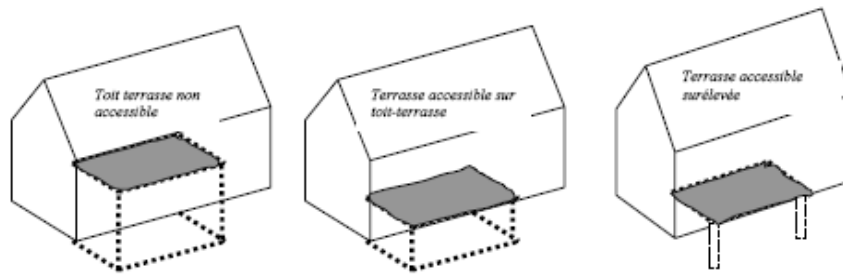
« La surface habitable d'un logement\* est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement\*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements\*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

## **TOIT TERRASSE**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



### UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

### VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

## Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

### CAMPING

Art. \*R.111-41 - Décret n° 2007-18

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

### CARAVANE

Art. \*R.111-37 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

### HLL – HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Art. \*R.111-31 - Décret n° 2007-18

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

### RML – RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Art. \*R.111-33 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Documents de référence de l'UDAP 31

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 100S-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

## Recommandations du SDIS

**ANNEXE 1 :****Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours****VOIES ENGINES :**

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

- largeur utilisable : 3 mètres minimum (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement :  $80 \text{ N} / \text{cm}^2$  sur une surface minimale de  $0,20\text{m}^2$

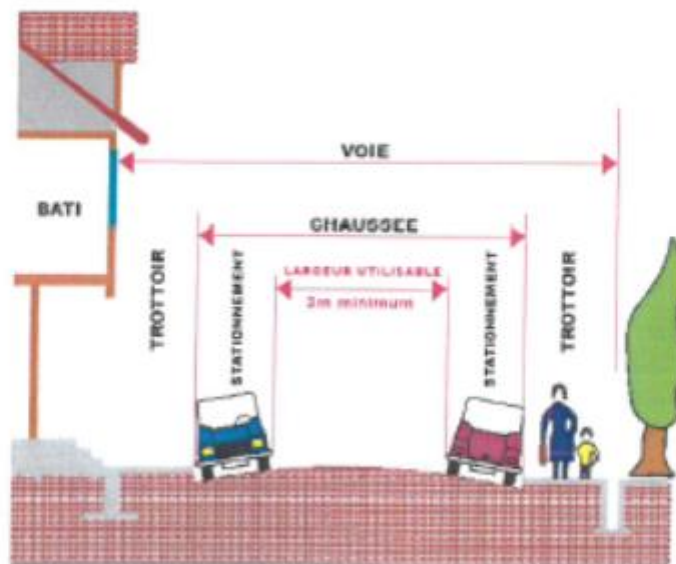
**VOIES ECHELLES : (concerne les bâtiments collectifs supérieurs à R+3)**

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

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 8 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

**DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES :**

Les termes 'Voie', 'Chaussée' et 'largeur libre' sont explicités sur le schéma suivant :



**VOIES EN IMPASSE :**

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, une aire de retournement doit être aménagée à l'extrémité des voies dont la longueur est supérieure à 60 mètres, permettant aux engins de faire un demi tour en trois manœuvres au plus. La largeur libre utilisable (bandes de stationnement exclues) doit alors être portée à 5 mètres aux abords de cette aire.

