

# Règlement PLU de Lacroix-Falgarde

Document de travail

Document de travail

Document de travail

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc.....	61
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	<b>69</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	79
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>87</b>

NB : Les termes en italique suivis d'un astérisque correspondent aux termes définis dans le lexique.

Document de travail

## DISPOSITIONS GENERALES

Document de travail

Document de travail

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lacroix-Falgarde .

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
  - Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
  - Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;
  - Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.
3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB et UC,
- zones à urbaniser : AU,
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

#### **1. Les zones urbaines sont :**

- La zone **UA** : zone urbanisée correspondant au centre ancien. Cette zone comprend :
  - o le secteur **UAa** : secteur regroupant plusieurs fonds de parcelles qui feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - o le secteur **UAh** : secteur d'habitat collectif où les hauteurs sont plus importantes.
- La zone **UB** : zone urbanisée correspondant aux extensions périphériques relativement denses. Cette zone comprend :
  - o le secteur **UBa** : secteur correspondant au lotissement récent du hameau du Cossignol qui accueille des formes urbaines mixtes et denses,
  - o le secteur **UBe** : secteur correspondant au centre commercial.
- La zone **UC** : zone urbanisée à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense. Cette zone comprend :
  - o le secteur **UCa** : secteur le long de la RD24 non desservi par l'assainissement collectif et secteur d'urbanisation linéaire au droit du chemin de la Gleyzette,
  - o le secteur **UCb** : secteur de la route de Goyrans, présentant de fortes pentes,
  - o le secteur **UCc** : secteur destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **2. Les zones à urbaniser sont :**

La zone **AU** : correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future à court terme.  
Elle comprend les secteurs **AUa, AUb et AUc**.

### 3. Les zones agricoles sont :

La zone **A** : constitue un espace agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement de destination de certains bâtiments identifiés au règlement graphique est toutefois permis.

### 4. Les zones naturelles sont :

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend le secteur **NI**, lequel identifie des espaces naturels à vocation de loisirs.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

6. De plus, des servitudes d'utilité publique et d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Des deux périmètres de protection de monuments historiques liés au château de Lacroix-Falgarde, et au débordement de la protection du château de Pinsaguel,
- Du PPRN inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2004,
- Du PPRN retrait/gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2013.
- De la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne-Ariège,
- De la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Toulouse- Francazal.

### **ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

### **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et les servitudes définies par le PLU 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

### **ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.



### **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

### **ARTICLE 8 – CLÔTURES**

Par délibération du conseil municipal du **XXXX**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 9 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION**

Par délibération du **XXXX (nouvelle délibération au moment de l'approbation)** la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

### **ARTICLE 10 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

### **ARTICLE 11 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT**

**Pour les constructions nouvelles à usage locatif**, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **ARTICLE 12 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES**

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

### **ARTICLE 13 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE**

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Le patrimoine bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Nom usuel	Référence cadastrale


Document de travail

Document de travail

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Document de travail

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Document de travail

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Inondation et Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.  
S'appliquent également les dispositions du PPRN mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

- 2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

- 3- **Dans le secteur UAa**, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble\** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.  
Il est par ailleurs exigé un minimum de 10% de logements locatifs sociaux et de 30 % de logements en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

- 4- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

### ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1- **Accès\*** (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès\** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès\** sur les voies publiques.
- Les *accès\** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage et la circulation des handicapés moteurs .
- Aucun *accès\** direct sur la RD 4f ne sera autorisé.

## **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

## **3- Cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées**

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques :** Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

## 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

## 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

## 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

1- **En dehors du secteur UAa**, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'*alignement\** des voies et emprises publiques existantes et projetées,
- soit dans le prolongement du bâti existant,
- soit à la *ligne d'implantation dominante\** définie par les constructions existantes contiguës ou immédiatement avoisinantes.

Toutefois :

- Des décrochements ou retrait de façade peuvent être admis ou imposés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Les *annexes\** doivent s'implanter, soit à l'*alignement\**, soit avec un retrait de 2 m minimum.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
- Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.



- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment existant, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité sur les voies.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

- 2- **Dans le secteur UAa**, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois :

- Des décrochements ou retrait de façade peuvent être admis ou imposés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines, non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation, doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- **En dehors du secteur UAa**, toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une *limite séparative\**. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
  - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
  - Les *annexes\** doivent s'implanter, soit en *limite séparative\**, soit avec un retrait de 2 m minimum.
  - Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation, doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).
- 2- **Dans le secteur UAa**, toute construction nouvelle doit être implantée :
- soit à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
  - soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives identifiées dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » du PLU.

Toutefois, le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative*\*.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

- 1. En dehors du secteur UA<sub>h</sub>**, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6,50 mètres.

En zone inondable, une hauteur supérieure pourra être autorisée, uniquement en cas de surélévation des constructions, nécessitée pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation de l'Ariège.

- 2. Dans le secteur UA<sub>h</sub>**, la hauteur la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 8,50 mètres.
- 3. Dans tous les cas :**
  - Des hauteurs supérieures sont admises pour :
    - o les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
    - o les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
    - o les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
  - La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,

- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.  
*Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

## 2- Façades

- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).
- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- La pierre ou la brique foraines devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable où dans ce cas, un enduit sera possible.
- Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, en référence à la palette de couleur du Sicoval jointe en annexe.

## 3- Menuiseries

- Le type et le coloris des volets et menuiseries devront être homogènes pour une même façade.
- Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
- Les teintes devront être issues de la palette de couleurs du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

## 4- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en

pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 5- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doubléments de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
  
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
  - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.

De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Toutefois :
  - o Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.
  - o Pour les clôtures s'implantant sur une limite de zone N, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.
  - o Dans les zones inondables délimitées réglementairement par le PPR Inondation, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

## 6- Pour le linéaire bâti de l'avenue des Pyrénées et de la route de Lacroix-Falgarde identifié sur le règlement graphique, s'appliquent en sus les règles suivantes :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la construction.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs devront être conservés et restaurés.
- L'utilisation de la brique devra être privilégiée pour l'encadrement des baies.
- Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : 10% de la surface de la façade maximum. Les bardages autres que le bois naturel et le zinc sont interdits.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1- Généralités**

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes\**),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

### **2- Normes minimales de stationnement**

#### **- Habitations :**

- Il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

- **Hébergement hôtelier et restauration** : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;

- **Bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **Commerce** : Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- **Artisanat** : 1 place par poste de travail ;

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### **4- Espaces libres et espaces verts à créer**

Dans le secteur UAa, sur chaque unité foncière\* privative, 20 % au moins doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige\* par 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

### **5 Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble**

10% minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 *arbre de haute tige\** pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. 20% au moins de ces espaces verts doivent être regroupés d'un seul tenant. Dans le secteur UAa, ces espaces devront être compatibles avec « l'orientation d'aménagement et de programmation » du PLU.

### **6 Plantations à protéger au titre du L.151-23**

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'*opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Document de travail

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans le secteur **UBe**, sont interdites en sus les constructions à destination d'habitation.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Inondation et Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.

2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

3- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

### **ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1- **Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.
- Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.

## **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

## **3- Cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées**

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques** : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

## 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

## 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

## 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

### 1- Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 2 mètres de la limite d'emprise.
- RD 4f, RD 4 et RD 24 et chemin de la Gleyzette : 15 m de l'axe,
- Autres voies : 5 mètres de la limite d'emprise.

### 2- Dans le secteur UBe,

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique. Cependant, lorsque la limite de la parcelle est bordée d'un chemin piéton ou espace vert public d'une largeur minimale de 3 mètres, l'implantation devra se faire à l'alignement.
- Le long de l'allée du château, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 40 mètres de la limite d'emprise.
- Les constructions légères (auvents, mobilier urbain, mâts...) liées à une activité commerciale peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'1 mètre de l'emprise publique.

### 3- Toutefois :

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture\** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres.
- 2- **Toutefois,**
  - L'implantation sur une *limite séparative\** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
  - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative\**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative\** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative\**.
  - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
  - Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

- 1- En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2- **Toutefois :**
  - Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'*annexes\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

*Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.*

*L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

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

- 1- **En dehors du secteur UBe**, l'emprise au sol\* ne peut excéder :
  - Pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 2000m<sup>2</sup>, 40 % de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup>, 20 % de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, 10 % de la superficie totale de l'unité foncière\*.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

- 2- **Dans le secteur UBe**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.
- Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur dans le respect des règles de l'article UB7.
- Des hauteurs supérieures seront admises pour :
  - o les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - o les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - o les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1- Généralités**

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes\*),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

## 2- Normes minimales de stationnement

Il est exigé pour les constructions destinées :

- A l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- A l'hébergement hôtelier et la restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
- Aux bureaux : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Au commerce : il est exigé 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- A l'artisanat : 1 place par poste de travail ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 1- *Espaces boisés classés\** (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2- *Espaces boisés et plantations existantes*

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### 3- *Plantations sur les parcs de stationnement*

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### 4- *Espaces libres*

- **En dehors du secteur UBa**, sur chaque *unité foncière\**, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.
- **Dans le secteur UBa**, sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### 5- *Plantations à protéger au titre du L.151-23*

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains

travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative\**.

#### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

#### **3- Toitures**

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en

pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
  
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
  - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
  - o De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
  
- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Toutefois :
  - o Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.
  - o Pour les clôtures s'implantant sur une limite de zone N, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.
  - o Dans les zones inondables délimitées réglementairement par le PPR Inondation, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Supprimé par la Loi ALUR

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

Document de travail



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Document de travail

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Inondation et Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.
- 2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- 3- **Dans le secteur UCc**, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble\** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- 4- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

### ARTICLE UC 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1- Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès\* sur les voies publiques.

- Les *accès\** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.

## **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,

- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

## **3- Cheminements doux**

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées**

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques** : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

**En l'absence de réseau collectif :** Un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

## 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

## 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

## 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

### 1- Règle générale

#### **Secteurs UCa et UCb :**

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 68, RD 24 et chemin de la Gleyzette : 15 m de l'axe,
- chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 2 mètres de la limite d'emprise.
- autres voies : 5 mètres de la limite d'emprise.

**Secteurs UCc :** toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 68 : 20 m de l'axe,
- chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 2 mètres de la limite d'emprise.
- autres voies : 5 mètres de la limite d'emprise.

**2- Toutefois :**

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis :
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture\** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres.

**2- Toutefois,**

- L'implantation sur une *limite séparative\** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative\**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative\** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative\**.
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

- 1- En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**2- Toutefois :**

- Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'*annexes\**.

- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

*Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.*

*L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

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

- 1- **Pour le secteur UCa**, l'emprise au sol\* ne peut excéder :
  - Pour des terrains de superficie strictement inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, 10% de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, 20% de la superficie totale de l'unité foncière\*, sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2- **Pour le secteur UCb**, l'emprise au sol\* ne peut excéder :
  - Pour des terrains de superficie strictement inférieure à 1500 m<sup>2</sup> : 5% de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup> et strictement inférieure à 2000 m<sup>2</sup> : 7,5% de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, 10% de la superficie totale de l'unité foncière\*, sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 3- **Pour le secteur UCc**, l'emprise au sol\* ne peut excéder :
  - Pour des terrains de superficie strictement inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, 5% de la superficie totale de l'unité foncière\* ;
  - Pour des terrains de superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, 10% de la superficie totale de l'unité foncière\*, sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 4- Cependant, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise par les règles ci-dessus :
  - Il est admis les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées à ces constructions, sous les conditions suivantes :
    - o L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m<sup>2</sup>.
    - o Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent se trouver dans un rayon de 20 mètres maximum déterminé autour des constructions existantes.
  - Il est admis l'aménagement, la restauration, et l'extension de ces constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- 5- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

- La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.
- Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur dans le respect des règles de l'article UC7.
- Des hauteurs supérieures sont admises pour :
  - o les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - o les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - o les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur...
- La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative\**.

### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

### **3- Toitures**

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
  - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
  - o De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Toutefois :
  - o Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.
  - o Pour les clôtures s'implantant sur une limite de zone N, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.
  - o Dans les zones inondables délimitées réglementairement par le PPR Inondation, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1- Généralités**

Cet article concerne :



- Les constructions nouvelles (hors *annexes\**),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

## 2- Normes minimales de stationnement

Il est exigé pour les constructions destinées :

- A l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- A l'hébergement hôtelier et la restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
- Aux bureaux : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Au commerce : il est exigé 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- A l'artisanat : 1 place par poste de travail ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 1- *Espaces boisés classés\** (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 2- *Espaces boisés et plantations existantes*

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### 3- *Plantations sur les parcs de stationnement*

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

### 4- *Espaces libres*

Sur chaque *unité foncière\**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige\** par 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

### 5- *Plantations à protéger au titre du L.151-23*

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE UC 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Document de travail

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Document de travail

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.
- 2- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble\** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- 3- Il est exigé un minimum de 20% logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.
- 4- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE AUa 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès\** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès\** sur les voies publiques.
- Les *accès\** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU)..

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques** : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions **minimales** suivantes :

- **Secteur 1 de l'OAP :**

- Le long de la RD24 : 15 mètres de l'axe de la RD,
- Chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 3 mètres de la limite d'emprise.
- Autres voies : 3 mètres de la limite d'emprise.

- **Secteur 2 de l'OAP :**

- Chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 3 mètres de la limite d'emprise.
- Autres voies : 4 mètres minimum de la limite d'emprise.

2- Toutefois :

- Des décrochements ou retrait de façade peuvent être admis ou imposés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
- Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - **Secteur 1 de l'OAP** : sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.
  - **Secteur 2 de l'OAP** : à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres. L'implantation sur une *limite séparative\** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
- 2- **Toutefois** :
  - Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

- 1- En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2- **Toutefois** :
  - Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'*annexes\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol\** ne peut excéder :

- **Secteur 1 de l'OAP** : 40 % de la superficie totale de l'*unité foncière\**.
- **Secteur 2 de l'OAP** : 30 % de la superficie totale de l'*unité foncière\**.

## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

**Dans le secteur 1 de l'OAP**, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

**Dans le secteur 2 de l'OAP**, la hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres. Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur dans le respect des règles de l'article AUa7.



La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

#### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

#### **3- Toitures**

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
  - Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
  
  - Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
    - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
    - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,80 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
  
  - Toutefois, les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

### ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes\*),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

#### 2- Normes minimales de stationnement

- **Habitations :**
  - o Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
  - o Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

- **Hébergement hôtelier et restauration** : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
- **Bureaux** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Commerce** : Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Artisanat** : 1 place par poste de travail ;
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

### **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### **4- Espaces libres**

- Sur chaque *unité foncière\** privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les opérations d'ensemble, 10 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts, compris espaces collectifs, noues et aires de jeux. Ces espaces devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU

### **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

### **ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'*opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

Document de travail

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Document de travail

### **ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble\** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- 2- Il est exigé un minimum de 20% logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.
- 3- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE AUB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès\** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès\** sur les voies publiques.
- Les *accès\** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage et la circulation des handicapés moteurs.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques** : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions suivantes :

- **Secteur 1 de l'OAP :**

- Le long de la RD24 : 20 mètres minimum de l'axe de la RD,
- Chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 3 mètres de la limite d'emprise.
- Autres voies : 3 mètres de la limite d'emprise.

- **Secteur 2 de l'OAP :**

- Chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 3 mètres de la limite d'emprise.
- Autres voies : 4 mètres minimum de la limite d'emprise.

2- Toutefois :

- Des décrochements ou retrait de façade peuvent être admis ou imposés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
- Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).



## ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - **Secteur 1 de l'OAP :**
    - o soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.
    - o soit à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres.
  - **Secteur 2 de l'OAP :** à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres. L'implantation sur une *limite séparative\** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
- 2- **Toutefois :**
  - Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

- 1- En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2- **Toutefois :**
  - Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'*annexes\**.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol\** ne peut excéder :

- **Secteur 1 de l'OAP :** 40 % de la superficie totale de l'*unité foncière\**.
- **Secteur 2 de l'OAP :** 30 % de la superficie totale de l'*unité foncière\**.

## ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

**Dans le secteur 1 de l'OAP,** la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

**Dans le secteur 2 de l'OAP,** la hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres. Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur dans le respect des règles de l'article AUa7.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

### **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

#### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

#### **3- Toitures**

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les doubléments de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
  - Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
  
  - Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
    - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
    - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,80 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

### ARTICLE AUB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes\*),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

#### 2- Normes minimales de stationnement

- **Habitations :**
  - o Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
  - o Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.
  
- **Hébergement hôtelier et restauration :** 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
  
- **Bureaux :** 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **Commerce** : Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Artisanat** : 1 place par poste de travail ;
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

### **ARTICLE AUb 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### **4- Espaces libres**

- Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière\* sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre de haute tige\* pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. Ces espaces devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU Il sera exigé un espace collectif d'accompagnement d'au moins 1000 m<sup>2</sup>, planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

### **ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

### **ARTICLE AUb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUb 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Document de travail

### **ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE\* soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.
- 2- Dans chaque secteur AUc1 et AUc2, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble\** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU. Chaque secteur ne pourra être urbanisé que lorsque 80% du programme de logements attendus sur les zones AUa et AUb aura été réalisé.
- 3- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les ICPE\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
  - Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE AUc 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès\** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès\** sur les voies publiques.
- Les *accès\** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès\** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.

#### **2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

**Toutes les voies à double sens de circulation** auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

**Les voies en sens unique** auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

**Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres et desservant 3 lots et plus**, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

### 3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux\**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

## **ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2-1- Eaux usées

**Eaux usées domestiques et assimilées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

**Eaux usées non domestiques** : Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### 3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble\**.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions suivantes :
  - Le long de la RD24 : 20mètres minimum de la limite d'emprise de la RD,
  - Chemins piétons/cycles non rattachés à une voie / espaces verts : 3 mètres de la limite d'emprise.
  - Autres voies : 4 mètres minimum de la limite d'emprise.
- 2- Toutefois :
  - Des décrochements ou retrait de façade peuvent être admis ou imposés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit la réalisation de loggias ou de balcons, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
  - Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
  - Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.
  - Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.
  - Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives\** d'au moins 3 mètres. L'implantation sur une *limite séparative\** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.



**2- Toutefois :**

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative*\*.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

- 1- En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à **3** mètres.

**2- Toutefois :**

- Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'*annexes*\*.
- Dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol*\* ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'*unité foncière*\*.

**ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres. Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur dans le respect des règles de l'article AUa7.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder à 0,60 m au-dessus du sol naturel. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre afin d'assurer leur insertion paysagère.

**ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.*

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

**1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

## 2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

## 3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

## 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
  - o soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,80 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.

- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- En limite séparative, sont admis les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Toutefois, les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.

## ARTICLE AUc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes\**),
- Les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

### 2- Normes minimales de stationnement

- **Habitations :**
  - Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
  - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé, en plus, sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, une place par lot ou par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, il pourra être exigé la création d'un abri équipé pour les deux roues à raison d'un emplacement par logement. Leur emplacement sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs à vélos devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.
- **Hébergement hôtelier et restauration :** 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle ;
- **Bureaux :** 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Commerce :** Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Artisanat :** 1 place par poste de travail ;
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** non réglementé.

### **ARTICLE AUc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige\** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

#### **4- Espaces libres**

- Sur chaque *unité foncière\** privative, 40% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les opérations d'ensemble, 10 % minimum de la surface de l'*unité foncière\** sera réservée à des espaces verts aménagés sur des parties communes de l'opération, avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espaces verts. Ces espaces devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU

#### **5- Plantations à protéger au titre du L.151-23**

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès\**, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

### **ARTICLE AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUc 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'*opérations d'aménagement d'ensemble\**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Document de travail

Document de travail

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Document de travail

Document de travail



### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de :

- celles mentionnées dans l'article A2,
- celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) Garonne-Amont, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.  
S'appliquent également les dispositions du PPRN mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.
- 2- Les *ICPE\** à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à une opération autorisée.
- 4- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m maximum autour d'un siège d'exploitation en activité.
- 5- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation :
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
  - et à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 6- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) aux locaux d'habitation :
  - dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
  - et à condition qu'au moins un point de l'annexe se situe dans un rayon de 30 m maximum de tous points de la construction principale.
- 7- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 8- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces

travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

9- Le changement de destination, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, artisanat ou commerce des bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme,
- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique,
- que les équipements et les réseaux soient suffisants (voiries, réseaux, etc...),
- qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine.

### **ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès\* (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces accès\* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.
- Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation.

#### **2- Voirie nouvelle (desserte de plus d'un lot)**

Sans objet

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **2-1- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

## 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

#### 1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'emprise des voies existantes.

#### 2- Toutefois :

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture\** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

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

#### 1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des *limites séparatives\** de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 2- Toutefois :

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative\**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

*La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ne pourra excéder :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 3 mètres pour les annexes à l'habitation,
- 8 mètres pour les autres constructions.

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 m de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative\**.

#### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

### 3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les murs maçonnés ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.
- Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un bois classé en EBC repéré(e) sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

### **3- Plantations à protéger au titre du L. 151-23**

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un accès\*, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Document de travail

Document de travail



### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) Garonne-Amont, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.  
S'appliquent également les dispositions du PPRN mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait /gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.
- 2- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.
- 3- Les ICPE\* à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à une opération autorisée.
- 5- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation :
  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
  - et à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 6- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) aux locaux d'habitation :
  - dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
  - et à condition qu'au moins un point de l'annexe se situe dans un rayon de 30 m maximum de tous points de la construction principale.
- 7- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
- 8- **Dans le secteur NI**, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

### ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1- Accès\* (desserte d'un seul lot)

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

- Les caractéristiques de ces accès\* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, et la circulation des handicapés moteurs.
- Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation.

## 2- Voirie nouvelle (desserte de plus d'un lot)

Sans objet

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### 2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### 2-1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

##### 2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la Loi ALUR

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

### 1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'emprise des voies existantes.

### 2- Toutefois :

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture\** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la limite d'emprise.

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

### 1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des *limites séparatives\** de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 2- Toutefois :

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative\**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc... doivent s'implanter à l'*alignement\** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m de la *limite séparative\**.

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

Sans objet.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur de toute construction ne pourra excéder :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 3 mètres pour les annexes à l'habitation,
- 8 mètres pour les autres constructions.

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.*

*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.*

#### **1- Adaptation au site**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative\**.
- *Les murs de soutènement\** sont limités à 1,50 m de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative\**.

#### **2- Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

#### **3- Toitures**

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les murs maçonnés ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.
- Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un bois classé en EBC repéré(e) sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### **1- Espaces boisés classés\* (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

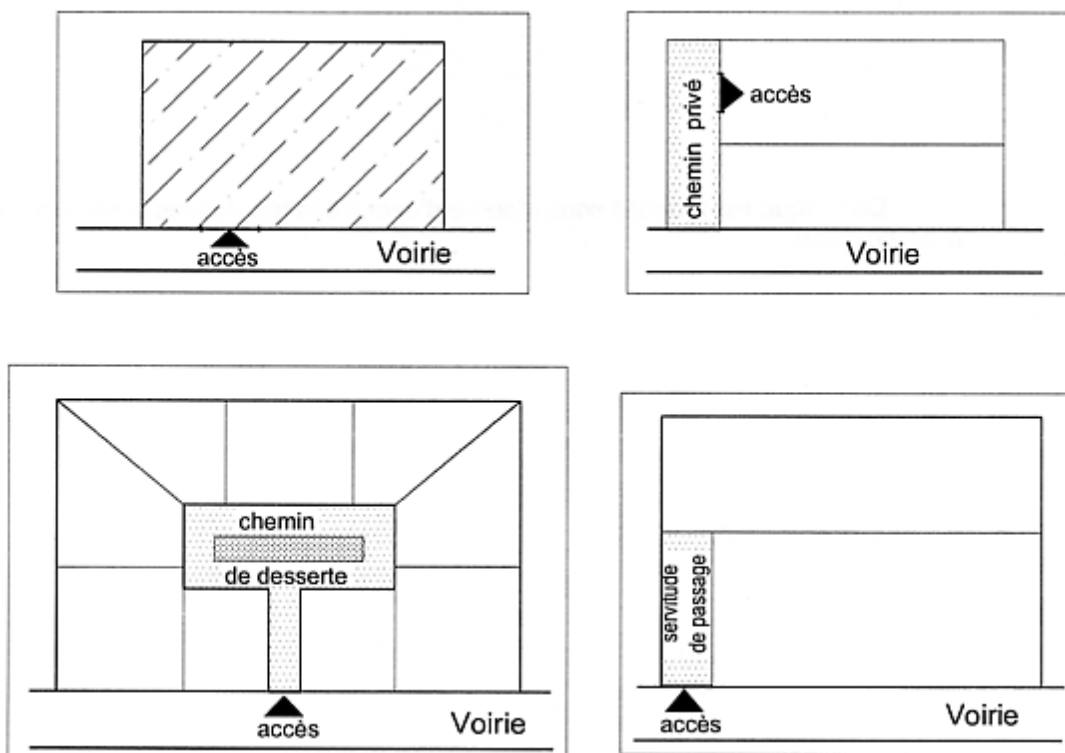
Sans objet.

Document de travail

## LEXIQUE

### ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house...).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

### ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

### ARRONDI ARITHMETIQUE

L'arrondi arithmétique d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci :

- Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur.
- Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifée ou acquise. On distingue les neuf catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

### DEBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

### EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 123-1-5-8 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

### EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

**Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des Coefficients d'Emprise au Sol ou des règles de prospect.**

**C'est ainsi que les articles 9 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.**

L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18).

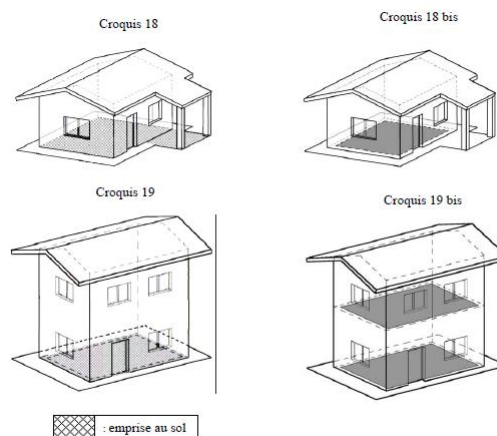


Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol selon la définition du Code de l'urbanisme.



**Toutefois, dans le présent règlement, l'emprise des piscines n'est pas comptabilisée.**

Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, l'emprise au sol se calcule comme suit :

- Si la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone ;
- Si la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

### EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

### ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

### EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur ou à l'horizontal.

### HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



#### 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 niveau supérieur de la panne sablière, 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.

#### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

### **LIGNE D'IMPLANTATION DOMINANTE**

La ligne d'implantation dominante correspond à la distance moyenne d'implantation, par rapport aux voies et emprises publiques, des façades sur rue des constructions existantes contiguës ou immédiatement avoisinantes à un projet de construction.

### **LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE**

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### **LIMITE SEPARATIVE**

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière\** contiguë.

### **MARGE DE RECULEMENT**

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

### **MUR DE SOUTÈNEMENT**

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

### **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### **UNITE FONCIERE**

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

### **VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

### **VOIE PUBLIQUE**

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

#### **- CHAUSSEE**

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

#### **- PLATEFORME**

La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

#### **- EMPRISE D'UNE VOIE**

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)