

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PINSAGUEL



P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier pour approbation

3- Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le



Visa
Date :
Signature :

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES..... | 14 |
| Zone U..... | 15 |
| Zone AU..... | 35 |
| Zone AU0..... | 49 |
| Zone A..... | 50 |
| Zone N..... | 57 |

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PINSAGUEL.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de PINSAGUEL est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : à vocation mixte avec une dominante d'habitation accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, bureaux, équipements publics, ...), correspond au centre historique de la commune,
 - Ub : extensions du centre historique assurant la mixité urbaine,
 - Uc : espaces à dominante pavillonnaire,
 - Ue : zones d'activités,
- La zone à urbaniser « AU1 » et « AUe » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, est divisée en 3 secteurs selon leur localisation et leur vocation :
 - AU1 : à vocation d'habitat,
 - AUe : à vocation économique,
- La zone à urbaniser « AU0 » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme par modification du PLU,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en secteurs :
 - A : secteurs à dominante agricole,
 - Am : secteur agricole dédiée à des activités agricoles diversifiées,
- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - NI : zone dédiée aux activités de tourisme et de loisirs,
 - Np : espaces d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
 - Nx : espace naturel et patrimonial du Château Bertier ;

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacun des lots ou unités foncières.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

▪ ***Des espaces boisés classés :***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

▪ ***Des emplacements réservés (ER),***

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

▪ ***Des emplacements réservés de mixité sociale***

Des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme,

▪ ***Des orientations d'aménagement et de programmation***

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

▪ ***Des secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme***

Le document graphique délimite des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

▪ ***Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme***

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

- ***Éléments de paysage identifiés article L 151-19 du code de l'urbanisme***

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

- ***Éléments de biodiversité à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme***

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 20 m² par unité foncière.

- ***Linéaires d'implantation***

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique les constructions nouvelles devront respecter les principes d'implantation ou de hauteur suivants :

- Implantation de type 1 : les constructions doivent s'implanter en limite du linéaire représenté.
- Implantation de type 2 : les constructions devront disposer d'une hauteur maximale de R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

ARTICLE 5 : RAPPELS

1) CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite du domaine public et privé sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les espaces soumis au risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques naturels d'inondation, les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement conformément aux dispositions réglementaires du plan.

2) RISQUES NATURELS

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Prévisibles (PPR) en vigueur sur le territoire communal, et notamment :

- Plan de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain sur le bassin de risque des communes de Lacroix-Falgarde, Pinsaguel, Pins-Justaret, Portet-sur-Garonne, Roques-sur-Garonne, Roquettes et Vieille-Toulouse (PPRI).
- Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne (PPR Sécheresse).

3) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

4) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif, excepté les panneaux photovoltaïques au sol, sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

5) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

6) REGLEMENTATION THERMIQUE

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur ;

ARTICLE 6 : LEXIQUE

➤ *Lexique national d'urbanisme*

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

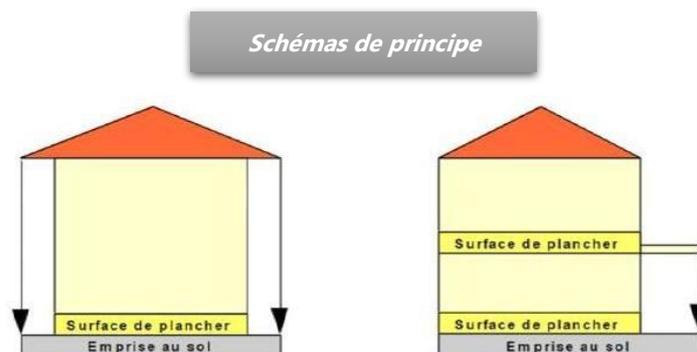
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

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

Façade

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

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 à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction,

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

Ouvrages et installations techniques

Les ouvrages techniques correspondent aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit notamment :

- De travaux nécessaires à la sécurité de la circulation,
- Des ouvrages nécessaires au service public des télécommunications ou de télédiffusion,
- Des postes de détente, de sectionnement, de coupure et de livraison des installations de distribution de gaz,
- Des ouvrages et accessoires des lignes électriques,
- Des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Voies ou emprises publiques

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

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

➤ *Autres définitions*

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable

ARTICLE 7 : PALETTES DES COULEURS DE LA VILLE

Cette palette de référence est à mobiliser pour la zone UA et conseillée pour les autres zones.

• Palettes des teintes du bâti de Pinsaguel et des matériaux •

Application

La palette est une charte chromatique de l'architecture d'une ville. Elle part d'un diagnostic de terrain : étude coloristique du site. Cette étude tend à faire ressortir la typologie de l'habitat local en terme de matériaux de construction, de teintes et de composition de façade.

La palette est conçue pour rechercher une harmonie et pour permettre à la ville de se développer en conservant une identité.

Composition

Cette palette se compose de la palette générale, qui présente les teintes et les matériaux des façades pour le bâti ancien et le bâti neuf, et de la palette des éléments ponctuels, qui décline les teintes des menuiseries (portes, volets, fenêtres) et des serrureries (balcons, gardes-corps, lambrequins).

Chaque teinte est référencée avec le système NCS (Natural Color System). Il permet de faire réaliser les couleurs choisies chez n'importe quel fournisseur à partir de sa référence.

Usage

Pour les propriétaires particuliers.
 Pour les professionnels du bâtiment afin d'apporter un conseil.
 Pour les architectes, constructeurs et promoteurs.

Lors de la rénovation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment.
 Lors de la construction d'une maison privée.
 Lors de la rénovation ou de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'habitation.
 Lors de la conception d'un projet architectural municipal.

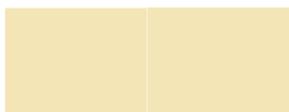
En se reportant aux références des teintes de la palette.
 En faisant une demande d'autorisation de travaux ou une demande de permis de construire.
 En prenant appui sur les Services Urbanisme.



Palette Générale

Enduits prêts à l'emploi
Finition gratté fin

Badigeons
à la chaux

| | |
|--|------------------------------|
|  | S 0300-N Blanc |
|  | S 1010-Y20R Pierre claire |
|  | S 2005-Y30R Grège soutenu |
|  | S 1010-Y40R Rosé clair |
|  | S 3030-Y30R Ocre chaud |

Palette des éléments ponctuels

Fenêtres Volets Serrureries Portes d'entrées Garages Serrureries

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |
| S 2020-G10Y | S 4020-G10Y | S 4020-G10Y | S 4020-G10Y | S 7010-G10Y | S 7010-G10Y |
|  |  |  |  |  |  |
| S 2010-B10G | S 4020-B10G | S 4020-B10G | S 4020-B10G | S 7010-B10G | S 7010-B10G |
|  |  |  |  |  |  |
| S 2005-R00B | S 5020-R00B | S 5020-R00B | S 5020-R00B | S 7020-R00B | S 7020-R00B |
|  |  |  |  |  |  |
| S 2000-N | S 4000-N | S 4000-N | S 4000-N | S 8000-N | S 8000-N |
|  |  |  |  |  |  |
| S 5040-R10B | S 6030-R10B |

Maître d'ouvrage: Mairie de Pinsaguel / Coloriste: Alexandra Delmas novembre 2013

ARTICLE 8 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES (SOURCE ARBRES ET PAYSAGES D'AUTAN)

| Liste des Arbres | | | |
|------------------|--------------------|----------------------------|------------|
| N° | Nom | Nom scientifique | Feuillage |
| 1 | Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> | Caducue |
| 2 | Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> | Caducue |
| 3 | Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> | Caducue |
| 4 | Charme | <i>Carpinus betulus</i> | Marcescent |
| 5 | Châtaignier | <i>Castanea saliva</i> | Caducue |
| 6 | Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> | Caducue |
| 7 | Chêne pubescent | <i>Quercus pubescens</i> | Marcescent |
| 8 | Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> | Persistant |
| 9 | Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | Caducue |
| 10 | Erable plane | <i>Acer platanoides</i> | Caducue |
| 11 | Figuier | <i>Ficus carica</i> | Caducue |
| 12 | Frêne | <i>Fraxinus excelsior</i> | Caducue |
| 13 | Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> | Caducue |
| 14 | Merisier_ | <i>Prunus avium</i> | Caducue |
| 15 | Micocoulier | <i>Celtis australis</i> | Caducue |
| 16 | Mûrier blanc | <i>Morus alba</i> | Caducue |
| 17 | Noyer commun | <i>Juglans regia</i> | Caducue |
| 18 | Orme caducue | <i>Ulmus minor</i> | Caducue |
| 19 | Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | Caducue |
| 20 | Pin parasol | <i>Pinus pinea</i> | Persistant |
| 21 | Platane | <i>Platanus acerifolia</i> | Caducue |
| 22 | Saule blanc | <i>Salix alba</i> | Caducue |
| 23 | Tilleul des bois | <i>Tilia cordata</i> | Caducue |

Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes

| N° | Nom | Nom scientifique | Feuillage |
|----|------------------|------------------------------|-----------------|
| 1 | Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | Caducue |
| 2 | Bourdaïne | <i>Frangula alnus</i> | Semi-persistant |
| 3 | Buis | <i>Buxus sempervirens</i> | Persistant |
| 4 | Chèvrefeuille | <i>Lonicera periclymenum</i> | Caducue |
| 5 | Cognassier | <i>Cydonia oblonga</i> | Caducue |
| 6 | Cornouiller | <i>Cornus sanguinea</i> | Caducue |
| 7 | Eglantier | <i>Rosa canina</i> | Caducue |
| 8 | Fusain d'Europe | <i>Euonymus europæus</i> | Caducue |
| 9 | Genêt à balais | <i>Cytisus scoparius</i> | Caducue |
| 10 | Genévrier | <i>Juniperus communis</i> | Persistant |
| 11 | Laurier noble | <i>Laurus nobilis</i> | Persistant |
| 12 | Laurier tin | <i>Viburnum tinus</i> | Persistant |
| 13 | Lierre | <i>Hedera helix</i> | Persistant |
| 14 | Nerprun alaterne | <i>Rhamnus alaternus</i> | Persistant |
| 15 | Noisetier | <i>Corylus avellana</i> | Caducue |
| 16 | Poirier commun | <i>Pyrus communis</i> | Caducue |
| 17 | Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris</i> | Caducue |
| 18 | Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> | Caducue |
| 19 | Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> | Caducue |
| 20 | Troène des bois | <i>Ligustrum vulgare</i> | Semi-persistant |
| 21 | Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> | Caducue |

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

- Le commerce de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *POUR RAPPEL :*

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 20 m² par unité foncière.

Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs 1, 2, 3, 4) sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA ET UB :*

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de bureau dans la limite de 100 m² de surface de plancher et de 3,5 m de hauteur.

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (électricité, ...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition que la surface de vente ou d'accueil de la clientèle soit supérieure à 300 m² d'un seul tenant :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont autorisées les extensions des logements et la construction d'annexes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

- Les installations classées.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ *DANS LES SECTEURS UA ET UB :*

Sont autorisées les installations classées (ICPE) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les dépôts de véhicules et de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. Ils seront situés soit à l'arrière des bâtiments ou masqués depuis le domaine public.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des locaux commerciaux en logements est autorisé dans le respect des dispositions du PPRI.

A.6 Mixité fonctionnelle et sociale

Sont exigés 30 % de LLS à partir de 10 logements arrondis à l'entier supérieur.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *POUR RAPPEL :*

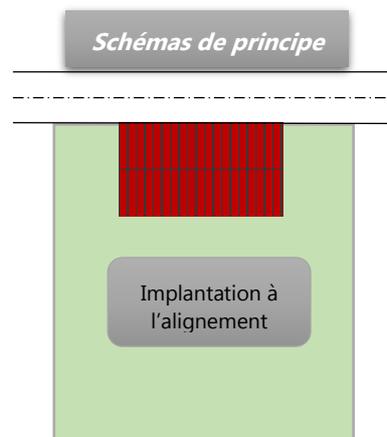
Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs 1, 2, 3, 4) sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour assurer la compatibilité avec les OAP,
- Le long de la rue Jean Jaurès, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 3 m de l'emprise de la voie,
- Le long de la voie ferrée, toutes les constructions seront implantées à 25 mètres minimum de l'emprise de la voie,
- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,
- Pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre 2 voies, ou à l'angle de 2 voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,

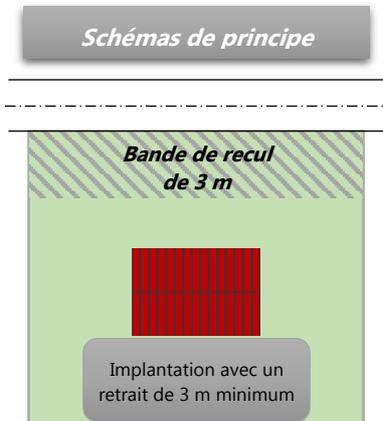


- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Le long des voies énumérées ci-après, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- RD 820 : 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 25 m de l'axe pour les autres constructions,
- Rue d'Andorre, avenue des Pyrénées, RD 56, RD 68 : 6 m de l'axe pour toutes les constructions,
- RD 4 : 25 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitat, 20 m de l'axe pour les autres constructions,
- Autres voies : 3 m de l'emprise pour toutes les constructions,
- Pour la voie ferrée : 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.



⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- En bordure de la RD 820 :
 - 25 mètres minimum de l'axe pour toutes les constructions,
 - pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 20 m,
- En bordure de la bretelle d'accès à la RD 820 :
 - 10 mètres minimum de l'axe pour toutes les constructions,
- Chemin des Mômes, rue de la Bruyère et autres voies :
 - 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.
- Pour la voie ferrée :
 - 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.

Des implantations différentes pourront être admises :

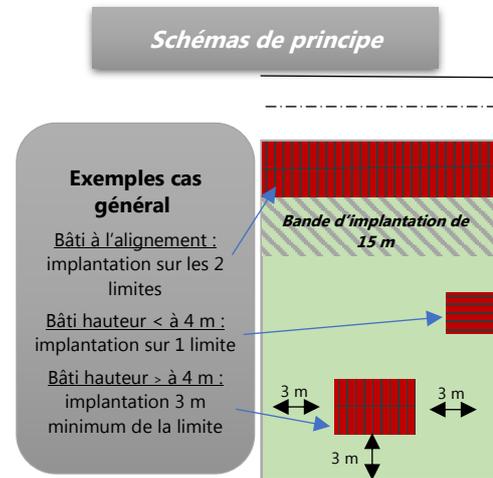
- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

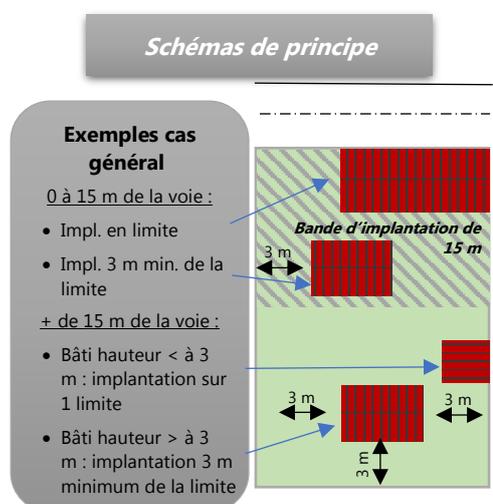
- Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, compté à partir de l'alignement ou des retraits : d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'emprise publique :
 - soit en limite séparative (latérale ou postérieure) avec une hauteur totale maximale de 4 mètres sur la dite limite,
 - soit à une distance de la limite séparative (latérale ou postérieure) au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Pour les parcelles d'angle et suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné,
 - Lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 15 m, dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite et la distance de la construction par rapport à l'autre limite sera au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.
 - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
 - Les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.



⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Dans une bande de 15 m par rapport à l'emprise publique :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 15 m par rapport à l'emprise publique et en limite séparative arrière :
 - soit en limites séparatives (latérale ou postérieure), à condition que la hauteur totale du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,00 mètres,



- soit à une distance des limites séparatives (latérale ou postérieure) de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales ou postérieures (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Toute construction nouvelle doit être implantée soit :

- En limite séparative,
- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres,
- Avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à ces limites, lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation. Ce recul sera traité en espace de pleine terre.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les murs des constructions implantées en limite séparative devront être des murs coupe-feu selon les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :* non règlementé

⇒ *DANS LES SECTEURS UB, UC ET UE :*

La distance entre tous points de deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.

Des implantations entre 2 et 4 mètres sont possibles pour les piscines, les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

B.1.b Hauteur des constructions

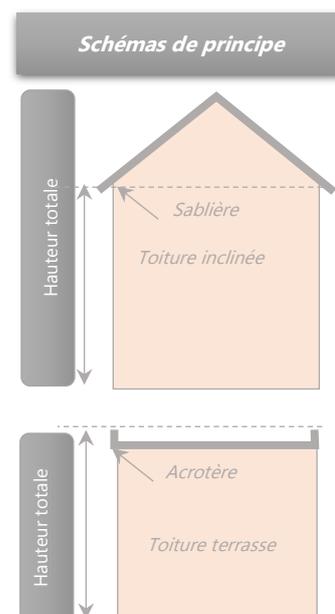
⇒ *RAPPEL :*

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 à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les installations et équipements techniques ne sont pas soumis aux règles de hauteur.



⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

⇒ *DANS LE SECTEUR UB ET UC :*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres., excepté dans le périmètre couvert par l'OAP «secteur 1 » et « secteur 3 » où la hauteur maximale peut atteindre 9 mètres, comptés au droit du projet

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *POUR RAPPEL :*

Dans les espaces couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (secteurs 1, 2, 3, 4) sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Non règlementé.

⇒ *DANS LE SECTEUR UB:*

Hors des espaces soumis à des dispositions relatives à la densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 50% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Non règlementé.

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

Hors des espaces soumis à des dispositions relatives à la densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière. Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 20% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Teintes, couleurs et matériaux :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les couleurs et les matériaux seront issus de la palette des couleurs de la ville (article 7 des dispositions générales).

D'autres matériaux seront autorisés dans le cadre d'une intégration harmonieuse.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

→ **Toitures :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les toitures devront être en tuiles de type « canal ». Les débords de toit seront sur voliges et chevrons, sans planche de rive.

La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc avec possibilité d'être en aluminium ou cuivre après accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant ou de réfection d'une couverture, celle-ci devra être du même matériau ou matériau similaire que celui de la couverture existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...).

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente comprise entre 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...) et les constructions légères (abris de jardin...).

Les toits-terrasses sont autorisés.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture de l'extension sera en harmonie avec celui du bâtiment existant.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont préconisées.

Pour les autres types de toiture, elles auront une pente maximum de 35 %.

→ **Façades :**

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées. Le sablage est à proscrire et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

Les extensions devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les façades face à la RD 820 ne devront pas être en pignon, être particulièrement soignées et comporter l'enseigne de l'activité sur la façade, sans dépassement du plan de la façade.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

Cet aménagement fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

→ **Ouvertures :**

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement d'une construction existante, les ouvertures pourront être sensiblement identiques à celles existantes.

Les encadrements seront en brique pleine masse (brique possédant des faces planes, sans relief) ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée.

Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs et matériaux (cf Article 7 des Dispositions Générales).

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

→ **Clôtures :**

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

⇒ *DANS LES SECTEURS UA, UB ET UC :*

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti de la rue ou de la place.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre le long des voies à grande circulation (cf. voies affectées par l'arrêté départemental de classement sonore des infrastructures terrestres de transport) et 1,50 mètre sur les autres voies.

Hors des zones couvertes par le PPRI pour lequel un règlement spécifique s'applique, les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 1.80 m

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- Sur voie publique : Elles ne devront pas dépasser 2 m, et seront constituées d'une grille de couleur verte, avec ou sans mur enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
- En limites séparatives : Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage de 2 mètres maximum.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.2.c Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions du PPRI joint en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements en conformité avec les prescriptions des PPR.

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

En bord de la RD 820, hors des espaces couverts par les OAP : une bande de 20 mètres minimum, mesurée à compter de l'alignement, sera engazonnée et plantée. Toute autre utilisation du sol sera interdite.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Sur chaque unité foncière privative : 30% au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU devront être préservés, valorisés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et seront remplacés par des plantations de même nature.

B.4 Stationnement

⇒ *REGLE GENERALE APPLICABLE DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

⇒ *DANS LE SECTEUR UA :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

| Destination | Sous-destination | Véhicules motorisés | Vélos |
|--|---|--|----------------------------|
| Habitation (par logement créé) | Logement | 1 pl / lgt Le stationnement n'est pas réglementé pour les évolutions des constructions existantes sans création de logement supplémentaire. | A partir de 5 lgt : 3 % SP |
| | Logement locatif social | 1 pl / lgt | A partir de 5 lgt : 3 % SP |
| | Hébergement personnes âgées | 1 pl pour 3 lgt | NR |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Restauration | 1 pl / tranche de 20 m ² de SP | 1 % SP |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 pl / ch | 1 % SP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Non réglementé | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |

Pl = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

| Destination | Sous-destination | Véhicules motorisés | Vélos |
|--|---|---|----------------------------|
| Habitation (par logement créé) | Logement | 2 pl / lgt | NR |
| | A partir de 5 logements nouveaux | 2 pl / lgt, auxquelles s'ajoute 0.5 pl / lgt sur les espaces collectifs | A partir de 5 lgt : 3 % SP |
| | Logement locatif social | 1 pl / lgt | A partir de 5 lgt : 3 % SP |
| | Hébergement personnes âgées | 1 pl pour 3 lgt | NR |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Restauration | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 pl / ch | 1 % SP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Non règlementé | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 pl / tranche de 40 m ² de SP | 1 % SP |

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non règlementé / Ch = chambre

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction. Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 5m en longueur et de 2,50m en largeur.

- Le nombre de places de stationnement à créer sur le terrain d'assiette du projet doit être défini en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.
- Le nombre de places de stationnement devra être suffisamment important pour ne pas impacter les places de stationnement présentes sur le domaine public
- Sauf impossibilité technique, les places de stationnement ne devront pas s'implanter dans les reculs réglementés par rapport aux limites d'emprise publique ou de voies.
- Sauf contraintes techniques, des revêtements perméables seront utilisés pour la réalisation des places de stationnement.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune (voie privée qui dessert plusieurs logements), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A partir de deux logements desservis, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Dans le cas de la desserte de 2 à 6 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée, dont 1.40 mètres minimum sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de la desserte de 7 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 5 mètres de chaussée, dont 1.40 mètres minimum sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

⇒ *DANS LE SECTEUR UB :*

Les parcelles riveraines de la RD 68, seront desservies par une autre voie ouverte à la circulation, pour des raisons de sécurité.

Un seul accès est autorisé sur l'avenue François Lachambre.

⇒ *DANS LE SECTEUR UC :*

Lorsqu'un terrain est desservi par une autre voie que la rue d'Andorre, l'accès se fera obligatoirement par cette autre voie. Dans le cas contraire, l'accès groupé avec les accès des parcelles voisines sera recherché.

C.1.b Voiries :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

⇒ *DANS LES SECTEURS UB ET UC :*

A partir de 3 logements desservis les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.
Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante.
Elles devront comporter une emprise totale de voirie de sept mètres (7.00 m) comprenant au moins : une chaussée à double sens d'une largeur minimale de cinq mètres (5.00 m), un trottoir de 1.40 m et 0,60 sur l'autre côté (protection « chasse roue »).
- En cas de stationnement intégré à ces voies, l'emprise totale sera majorée de :
 - deux mètres vingt (2.20m) pour du stationnement longitudinal.
 - cinq mètres cinquante (5.50m) en cas de stationnement en bataille.
- Les autres voies de desserte des opérations devront permettre un bouclage du projet avec, dès lors que la configuration foncière le permet, au minimum deux accès sur deux voies différentes. En fonction de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet, pour des questions de sécurité publique, les voies nouvelles pourront être soit à double sens soit en sens unique. Leurs caractéristiques minimales seront :
 - Pour les voies en sens unique : une emprise totale de sept mètres soixante (7.60 m) comprenant au moins : quatre mètres de chaussée (4.00 m), sur un côté un stationnement longitudinal de 2.20 m de large et un trottoir de 1.40 m;
 - Pour les voies à double sens : une emprise totale de huit mètres (8.00 m) comprenant au moins : cinq mètres de chaussée et deux trottoirs de 1.40 m, ou neuf mètres cinquante d'emprise totale (9.50 m) en cas de stationnement longitudinal.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Pour les voies existantes incluses dans un plan d'ensemble, des largeurs minimales différentes pourront être autorisées en fonction des caractéristiques du site.

⇒ *DANS LE SECTEUR UE :*

Les voies en impasse ne seront réalisées que si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

- Pour les voies à double sens de circulation :
 - largeur de chaussée : 7 mètres minimum,
 - largeur de plateforme : 12 mètres minimum.

- Pour les voies à sens unique :
 - largeur de chaussée : 5 mètres minimum,
 - largeur de plateforme : 8 mètres minimum.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Toute construction ou installation ne doit rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires non domestiques ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

C.2.c Eaux pluviales

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

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

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

C.2.d Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.
Dans les opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Zone AU

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

- Les logements,
- L'hébergement.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *POUR RAPPEL :*

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs ou sous-secteurs identifiés sur le document graphique.

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher et de 3 mètres 50 de hauteur.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE*

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition que la surface de vente ou d'accueil de la clientèle soit supérieure à 300 m² d'un seul tenant :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

⇒ *DANS LES SECTEURS AU1 :*

Sont autorisées les installations classées (ICPE) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les dépôts de véhicules et de matériaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

A.5 Mixité fonctionnelle et sociale

Sont exigés 30 % de LLS à partir de 10 logements arrondis à l'entier supérieur.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *POUR RAPPEL :*

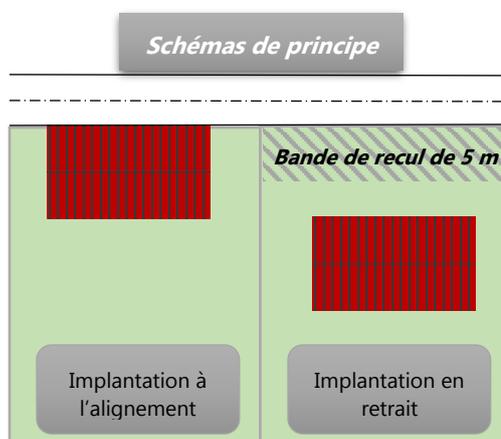
Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1*

Toute construction doit être implantée par rapport aux voies existantes ou à créer :

- Le long des routes départementales : 6 m minimum de l'emprise,
- Autres voies :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul de 5 mètres minimum.



Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE*

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Implantation de type 1 », les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite du linéaire représenté.

Dans les autres espaces, un recul de 6 mètres minimum sera respecté par rapport aux voies existantes ou à créer.

→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1*

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres, les balcons n'étant pas compris dans ces mesures.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

La construction d'annexe en limite séparative est autorisée, pour les annexes dont la hauteur mesurée à la sablière du toit n'excède pas 3,00 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum sur la dite limite.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales ou postérieures (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

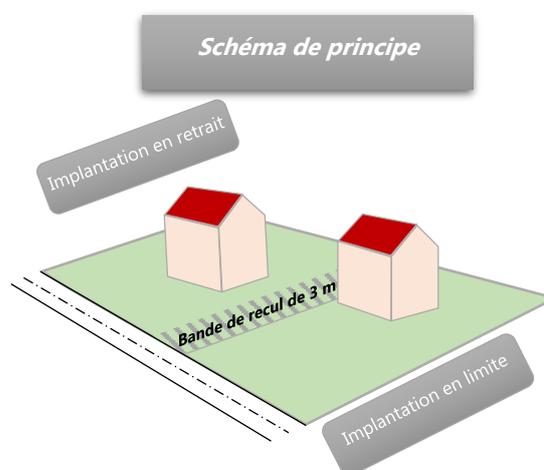
Toute construction nouvelle doit être implantée soit :

- En limite séparative,
- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres,
- Avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à ces limites, lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation. Ce recul sera traité en espace de pleine terre.

Les murs des constructions implantées en limite séparative devront être des murs coupe-feu selon les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

La distance entre tous points de deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.



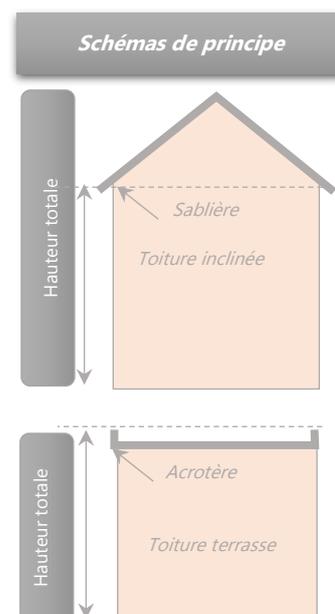
B.1.b Hauteur des constructions

⇒ *RAPPEL :*

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 à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Implantation de type 2 », les constructions devront disposer d'une hauteur maximale de R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

Dans les autres espaces, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par des activités.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *POUR RAPPEL :*

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m².

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

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Non règlementé.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Toitures :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente comprise entre 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties vitrées en toiture (fenêtres, panneaux solaires ou photovoltaïques, vérandas, etc...) qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les volumes des bâtiments et les constructions légères (abris de jardin...).

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont préconisées.

Pour les autres types de toiture, elles auront une pente maximum de 35 %.

→ **Façades :**

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Les constructions nouvelles devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'harmonie architecturale de l'agglomération.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes, devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

Les bâtiments collectifs ou les ensembles d'habitation seront desservis par une antenne de télévision collective.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Les façades face à la RD 820 ne devront pas être en pignon, être particulièrement soignées et comporter l'enseigne de l'activité sur la façade, sans dépassement du plan de la façade.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activités.

Cet aménagement fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti de la rue, de la place ou du lieu.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre le long des voies.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Hors des zones couvertes par le PPRI pour lequel un règlement spécifique s'applique, les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 1.80 m

Les fonctions techniques (compteurs EDF, Telecom, eau, boîtes aux lettres, interphones, etc...) seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

B.2.b Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions du PPRI joint en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements en conformité avec les prescriptions des PPR.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *DANS LE SECTEUR AU1 :*

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble : 20 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

⇒ *DANS LE SECTEUR 5 SOUS-SECTEUR 2 :*

Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble : 10 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.4 Stationnement

⇒ *REGLE GENERALE APPLICABLE DANS TOUS LES SECTEURS :*

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

⇒ *DANS LES SECTEURS AU1 :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

| Destination | Sous-destination | Véhicules motorisés | Vélos |
|--|---|--|----------------------------|
| Habitations (par logement créé) | Logement | 1 pl / tranche de 60 m ² de SP 0.5 pl / lgt sur les espaces collectifs | 3 % SP |
| | Logement locatif social | 1 pl / lgt | A partir de 5 lgt : 3 % SP |
| | Hébergement personnes âgées | 1 pl pour 3 lgt | NR |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Restauration | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 pl / tranche de 50 m ² de SP | 1 % SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 pl / ch | 1 % SP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Non réglementé | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 pl / tranche de 40 m ² de SP | 1 % SP |

Pl = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

⇒ *DANS LE SECTEUR AUE :*

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction. Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 5m en longueur et de 2,50m en largeur.

- Le nombre de places de stationnement à créer sur le terrain d'assiette du projet doit être défini en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.
- Les places de stationnement mutualisées pourront être prises en compte dans la satisfaction des besoins en stationnement. Néanmoins, une place appartenant aux dispositifs mutualisés ne devra être comptabilisée qu'une seule fois à l'échelle du périmètre de l'OAP.
- Le nombre de places de stationnement devra être suffisamment important pour ne pas impacter les places de stationnement présentes sur le domaine public.
- En-dehors des places mutualisées, les places de stationnement ne devront pas s'implanter dans les reculs réglementés par rapport aux limites d'emprise publique ou de voies.
- Sauf contraintes techniques, des revêtements perméables seront utilisés pour la réalisation des places de stationnement.

Des espaces de stationnements vélos devront être créés à la parcelle en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.

La surface minimale pour une place de stationnement vélo standard est de 1,20 m² (hors espace de manœuvre).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

C.1.b Voiries :

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Au-delà de deux logements desservis les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante. Elles devront comporter une emprise totale de voirie de sept mètres (7.00 m) comprenant au moins : une chaussée à double sens d'une largeur minimale de cinq mètres (5.00 m), un trottoir de 1.40 m et 0,60 sur l'autre côté (protection « chasse roue »).
- En cas de stationnement intégré à ces voies, l'emprise totale sera majorée de :
 - deux mètres vingt (2.20m) pour du stationnement longitudinal.
 - cinq mètres cinquante (5.50m) en cas de stationnement en bataille.
- Les autres voies de desserte des opérations devront permettre un bouclage du projet avec, dès lors que la configuration foncière le permet, au minimum deux accès sur deux voies différentes. En fonction de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet, pour des questions de sécurité publique, les voies nouvelles pourront être soit à double sens soit en sens unique. Leurs caractéristiques minimales seront :
 - Pour les voies en sens unique : une emprise totale de sept mètres cinquante (7.50 m) comprenant au moins : trois mètres de chaussée (3.00 m), sur un côté un stationnement longitudinal de 2.20 m de large et un trottoir de 1.40 m ;
 - Pour les voies à double sens : une emprise totale de huit mètres (8.00 m) comprenant au moins : cinq mètres de chaussée et un trottoir de 1.40 m, ou

neuf mètres cinquante d'emprise totale (9.50 m) en cas de stationnement longitudinal.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les cheminements piétons et pistes cyclables définis dans les OAP, seront accompagnés d'une trame verte. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mutualiser ces espaces « en réseau », d'une opération à l'autre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, accès aux garages, etc...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

C.2.c Eaux pluviales

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

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

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

C.2.d Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

Zone AU0

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Toutes les constructions sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet.

Zone A

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *SECTEUR A :*

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *SECTEUR AM :*

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU, et que l'emprise au sol totale des constructions (constructions initiale et extensions) n'excède pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m²

d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

⇒ *DANS LE SECTEUR A :*

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.
- Les constructions à usage de logement et leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise des voies et emprises publiques.
- Les extensions des constructions existantes pourront être implantées avec le même recul que la construction principale à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

⇒ *DANS LE SECTEUR AM :* non règlementé

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

⇒ *DANS LE SECTEUR A :*

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

⇒ *DANS LE SECTEUR AM :* non règlementé

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

⇒ *RAPPEL :*

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 à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les bâtiments à usage agricole : 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions :
 - Construction principale : 6 mètres
 - annexes : 3.5.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale,
- pour les silos, et éléments techniques liés à l'activité agricole.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *DANS LE SECTEUR A :*

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale (constructions initiale et extensions) ne doit pas excéder pas 200m².

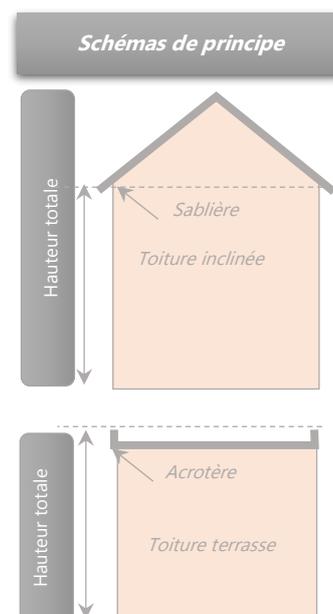
La construction d'annexes à l'habitation (l'ensemble des annexes à compter de la date d'approbation du PLU) n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

⇒ *DANS LE SECTEUR AM :*

Les constructions (hors bâtiments agricoles) sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Non règlementé pour les bâtiments agricoles.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

Les extensions devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher pourront être réalisées en bois.

→ **Clôtures :**

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

Dans les zones inondables, ces plantations sont assujetties aux prescriptions des PPR joints en annexe.

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à moins de 15 mètres de ceux-ci seront réalisés, soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles occupées par des logements, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sans objet.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

C.1.b Voiries :

Non règlementé.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *DANS LE SECTEUR N :*

- La création de nouvelles habitations,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *DANS LE SECTEUR NL :*

- Habitation,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *DANS LE SECTEUR Nx :*

- La création de nouvelles habitations,

⇒ *SECTEUR NP :*

- Sont interdites toutes les constructions nouvelles excepté celles mentionnées à l'article A2.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

⇒ *DANS LE SECTEUR N :*

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU, et que l'emprise au sol totale des constructions (constructions initiale et extensions) n'excède pas 200m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

⇒ *DANS LE SECTEUR NL :*

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol par unité foncière.

⇒ *DANS LE SECTEUR NP :*

Sont autorisés les abris démontables à usage agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (électricité, ...) hors panneaux photovoltaïques au sol, dont l'impératif d'implantation dans le secteur Np est justifié.

⇒ *DANS LE SECTEUR NX :*

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions existantes et l'édification de nouvelles constructions et installations dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les installations classées
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

A.5 Changement de destination

⇒ *DANS LE SECTEUR NX :*

Les changements de destination sont autorisés.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- Pour la RD 820 et ses bretelles d'accès :
 - 75 mètres de l'axe de la voie.
- Pour la RD 4 :
 - 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Pour la voie ferrée :
 - 25 mètres de l'emprise pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies et emprises publiques :
 - 5 mètres de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.
- Des implantations différentes sont autorisées :
 - pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, pour les constructions à l'angle de 2 voies.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

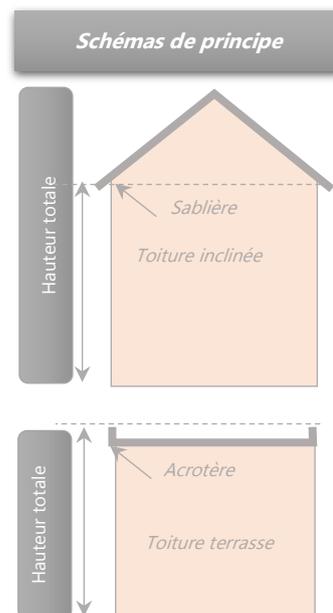
B.1.b Hauteur des constructions

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 à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les installations et équipements techniques ne sont pas soumis aux règles de hauteur.



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *DANS LE SECTEUR N:*

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 30 % de la surface de plancher de la construction principale à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale (constructions initiale et extensions) ne doit pas excéder pas 200m².

La construction d'annexes à l'habitation (l'ensemble des annexes créées à compter de la date d'approbation du PLU) n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées et ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol.

⇒ *DANS LE SECTEUR NL :*

Les constructions nouvelles n'excéderont pas 200 m² d'emprise au sol par unité foncière.

⇒ *DANS LE SECTEUR NX :*

L'extension des constructions existantes et l'édification de nouvelles constructions et installations n'excèdera pas 500 m² de surface de plancher.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâti ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

Les extensions devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher pourront être réalisées en bois.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Le schéma de la clôture sera intégré à la demande de permis de construire.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

⇒ *DANS LE SECTEUR NP :*

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

Dans les zones inondables, les plantations sont assujetties aux prescriptions des PPR joints en annexe.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques

Sur les parcelles occupées par des logements, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sans objet.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcelles riveraines de la RD 820 n'ont pas d'accès direct sur cette voie et sur la RD 4, elles seront desservies par une autre voie ouverte à la circulation, pour des raisons de sécurité.

C.1.b Voiries :

Non règlementé.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'il est accessible.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.