



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

2. Partie réglementaire  
2.1. Règlement écrit

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
29/03/2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
Article 1 : Champ d'application territorial	3
Article 2 : Division du territoire en zones	3
Article 3 : Les destinations et sous-destinations de constructions	4
Article 4 : Adaptations mineures	5
Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure	5
ARTICLE 6 : Prévention des risques naturels et technologiques prévisibles	5
ARTICLE 7 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	5
ARTICLE 8 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)	5
ARTICLE 9 : Eléments de patrimoine bâti (EPB) à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	6
ARTICLE 10 : Eléments de patrimoine végétal, écologique (EPV) et paysager (EPP) à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	6
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>8</b>
<b>Zones Urbaines</b>	<b>9</b>
ZONE U1	10
ZONE U2	18
ZONE U3	26
<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>33</b>
ZONE 1AU	34
Zone 2AU	42
<b>Zones Agricoles</b>	<b>44</b>
Zone A	45
<b>Zones Naturelles</b>	<b>51</b>
Zone N	52
<b>ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE</b>	<b>59</b>
Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	60
Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	61
Liste des essences végétales locales	73
<b>ANNEXES INFORMATIVES</b>	<b>74</b>
Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)	75
Définitions	82

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Mirepoix-sur-Tarn.

## Article 2 : Division du territoire en zones

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

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
<b>URBAINES</b> Dites « <b>U</b> »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : <b>U1, U2, U3</b>
<b>A URBANISER</b> Dites « <b>1AU</b> »	1/ ... selon la temporisation ( <i>ouverture différée dans le temps</i> ) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : <b>1AU</b> <u>Moyen terme</u> : <b>2AU</b>
<b>AGRICOLES</b> Dites « <b>A</b> »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : <b>A</b> <u>Agricoles protégées</u> : <b>Ap</b>
<b>NATURELLES</b> Dites « <b>N</b> »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : <b>N</b> <u>Naturelles de loisirs</u> : <b>NL1, NL2 et NLm</b> <u>Naturelles protégées</u> : <b>NP</b> <u>Naturelles zones humides</u> : <b>Nzh</b>

Les différentes zones figurent sur le document graphique (Cf. pièce n°3.1. du PLU). Sur le document graphique, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces vert conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les trames spécifiques pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) figurent en annexe du PLU.

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

### Usage des sols et destinations des constructions

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

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### Equipements et réseaux

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

## Article 3 : Les destinations et sous-destinations de constructions

### 1. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### 2. Habitation

- Logement
- Hébergement

### 3. Commerce et activités de service

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

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

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

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

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

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

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

#### **Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure**

Dans les secteurs où le règlement d'urbanisme les autorise, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 1 à 7.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

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

#### **ARTICLE 6 : Prévention des risques naturels et technologiques prévisibles**

Il est rappelé que la commune de Mirepoix-sur-Tarn est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Tarn et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions du règlement du PPRi en vigueur.

Les clôtures seront obligatoirement perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au document graphique.

La commune de Mirepoix-sur-Tarn est également soumise au risque de retrait et gonflement des argiles (Cf. PPRn Sécheresse annexé au présent dossier de PLU).

#### **ARTICLE 7 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

## ARTICLE 8 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, selon une légende qui leur est propre.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans ces espaces, les défrichements sont irrecevables, les occupations du sol incompatibles avec la vocation de boisement sont interdites.

Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

## ARTICLE 9 : Eléments de patrimoine bâti (EPB) à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage bâti sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti, architectural, urbain).

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

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

### **Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

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

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

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

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

## **ARTICLE 10 : Éléments de patrimoine végétal, écologique (EPV) et paysager (EPP) à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments de paysage, qu'ils relèvent du patrimoine végétal, écologique ou paysager, sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine végétal, écrans paysagers, vues).

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

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

### **Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

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

---

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



## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
U1	Centre-bourg historique
U2	Extensions urbaines denses
U3	Extensions urbaines diffuses

## ZONE U1

### Usage des sols et destinations des constructions

#### Article U1-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.

#### Article U1-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur.

## Article U1-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article U1-4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol :

Non réglementé.

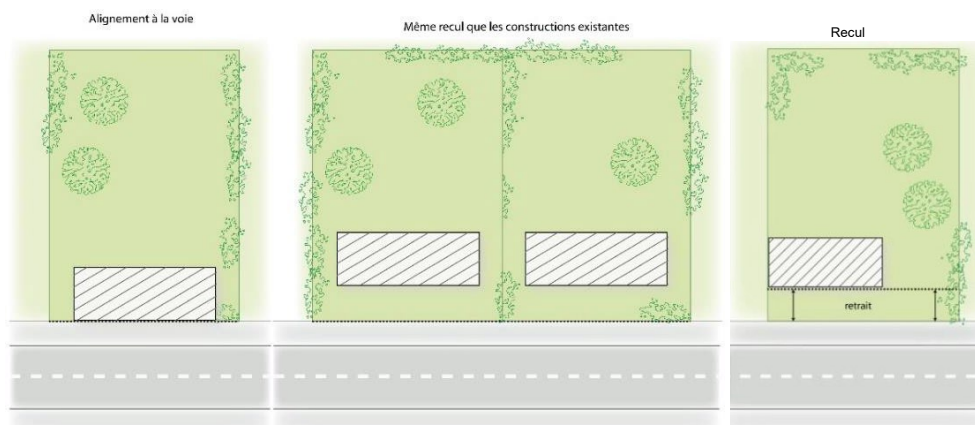
#### 2. Hauteur des constructions :

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

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou atteindre la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

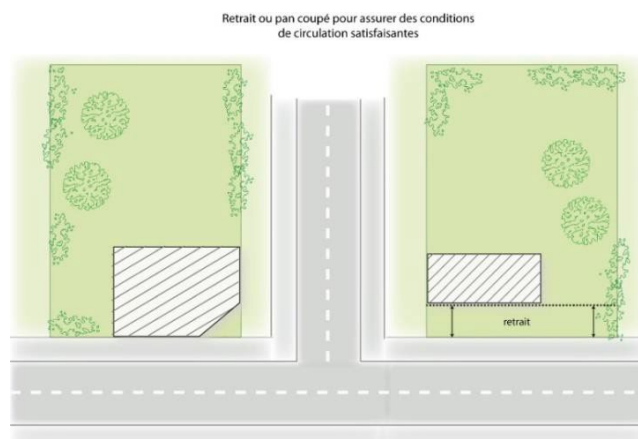
#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
  - Soit dans le prolongement du bâti existant.
  - Soit avec un recul minimum de 5 mètres.



- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation, un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum pourra être imposé.

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

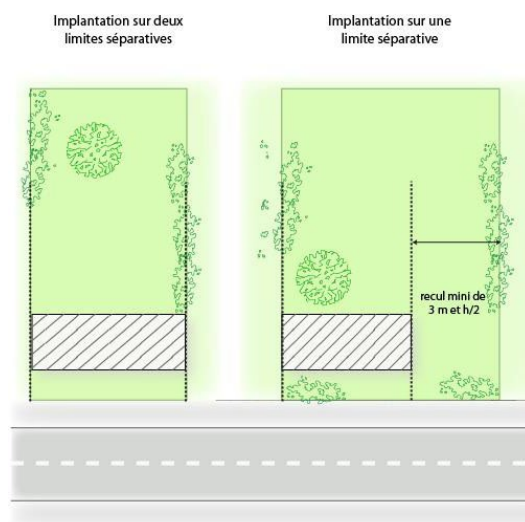


Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

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

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

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives latérales.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes non accolées à la construction principale.



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

Non réglementé.

## Article U1-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES :**

#### **1. Les Toitures :**

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires et des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite. Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

#### **2. Les ouvertures :**

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

- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier. Ceux existants devront être conservés.

### 3. Les façades :

- Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teints dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,), à l'exception des annexes.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être restaurés et conservés.

### 4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

#### ✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

#### ✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive d'espèces locales mélangées.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

## Article U1-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence végétale locale.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 25 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à

l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

#### Article U1-7 - Stationnement

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

- ✓ Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
  
- ✓ Pour les immeubles d'habitation (groupant au moins deux logements) et les bureaux, il est exigé :
  - 1 aire de stationnement pour les deux roues répondant aux normes en vigueur.
  
- ✓ Pour les constructions destinées au commerce et activités de services et aux bureaux, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - En cas d'agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
  
- ✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :
  - 1 place par tranche de 3 chambres.
  
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :
  - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

#### **MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :**

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

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.



## Equipements et réseaux

### Article U1-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

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

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD22.

#### 2. Voirie :

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

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Toutefois, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. Pour les voies en impasse, une aire permettant d'accueillir notamment les containers nécessaires à la collecte des déchets, devra être aménagée en entrée de l'opération.

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

#### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

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

### Article U1-9 - Desserte par les réseaux publics

#### A – Eau potable

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

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

#### B – Assainissement

##### Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce

4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau latéral à la voie insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation, ...) afin d'assurer un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

#### **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **D – Télécommunications**

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

## ZONE U2

### Usage des sols et destinations des constructions

#### Article U2-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une construction ou une activité autorisée dans la zone.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.

#### Article U2-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aménagements, restaurations, extensions mesurées des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article U2-1, si les aménagements n'en augmentent par les nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services, de bureaux et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur annexées au PLU.

### Article U2-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article U2-4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 40 % du terrain d'assiette (hors piscines et terrasses non couvertes).

Il est autorisé la création de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entrainerait le dépassement du seuil fixé par la règle.

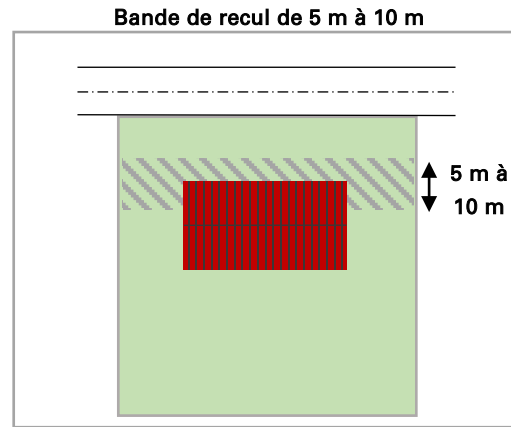
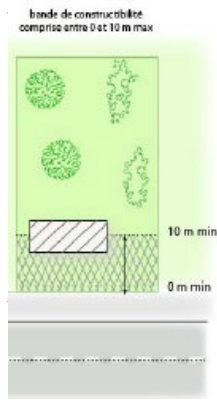
#### 2. **Hauteur de constructions :**

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

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

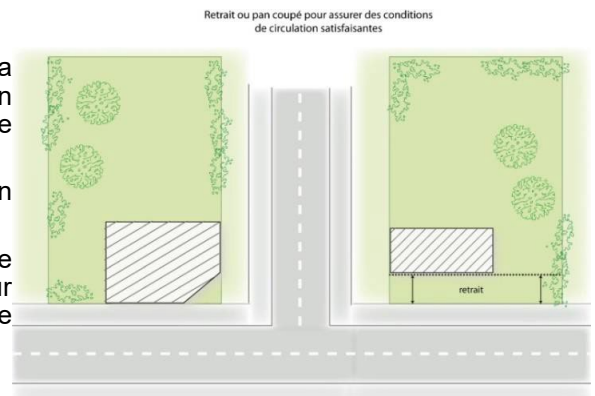
#### 3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Une des façades de la construction devra s'implanter en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges des cours d'eau.



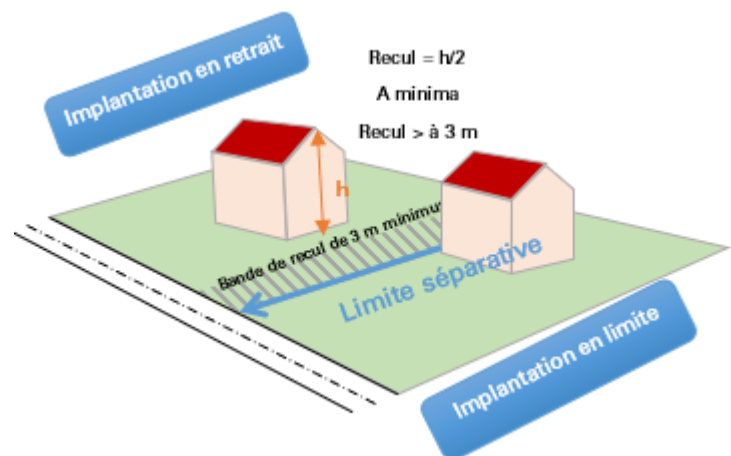
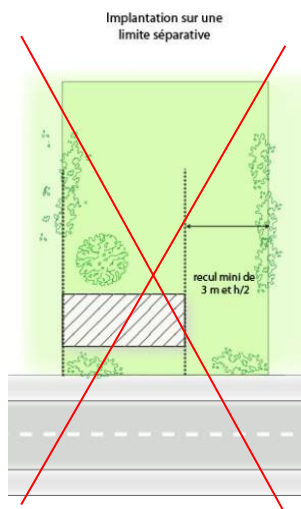
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

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



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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
  - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.



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

Non réglementé.

### Article U2-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### DISPOSITIONS GENERALES :

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

#### DISPOSITIONS SPECIFIQUES :

##### 1. Les Toitures :

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

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est autorisée sous réserve qu'elle s'intègre dans le paysage urbain environnant.

###### ✓ Pour les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

###### ✓ Pour les autres constructions :

- Des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés notamment en raison de la volumétrie importante d'un bâtiment ou si elle justifiée par une volonté architecturale ou une affectation spécifique et dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

## 2. Les ouvertures :

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

## 3. Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes non accolées à la construction principale.

## 4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

### ✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

### ✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive d'espèces locales mélangées en limite de propriété.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.

## Article U2-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au document graphique sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.

- Au moins 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

#### Article U2-7 - Stationnement

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

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
  - 2 places de stationnement par logement.
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- ✓ Pour les lotissements, il est exigé :
  - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux).
- ✓ Les résidences séniors, il est exigé :
  - 1 place pour 2 logements.
- ✓ Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :
  - 1 local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.
- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.
  - En cas d'agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- ✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par chambre.
- ✓ Pour les entrepôts et les bureaux, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :
  - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

#### **MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux, commerces, etc. à l'exception des logements). Le nombre de places à



réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie préalablement.

## Equipements et réseaux

### Article U2-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Accès :

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

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

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD22.

#### 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles devront avoir :

- 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

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

#### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

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

## Article U2-9 - Desserte par les réseaux

### **A – Eau potable**

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

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

### **B – Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

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

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau latéral à la voie insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation, ...) afin d'assurer un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

### **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **D – Télécommunication**

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

### **E - Autres réseaux :**

Dans les opérations d'ensemble en impasse, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé à l'entrée de l'opération.

## ZONE U3

### Usage des sols et destinations des constructions

#### Article U3-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services, à l'exception de celles autorisées à l'article U3-2.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges.

#### Article U3-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U3, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

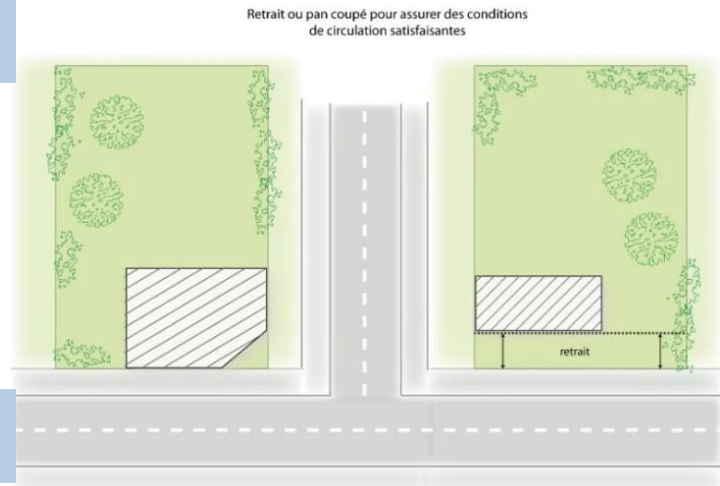
- Les aménagements, restaurations, extensions mesurées des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article U3-1, si les aménagements n'en augmentent par les nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerces dans la limite de de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur annexées au PLU.

**Article U3-3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

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

**Article U3-4 - Volumétrie et implantation des constructions**



**1. Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 20% du terrain d'assiette (hors piscines et terrasses non couvertes).

Il est autorisé la création de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement du seuil fixé par la règle.

**2. Hauteur de constructions :**

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

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder ~~7~~6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

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

Dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privé.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges des cours d'eau.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur au moins une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
  - Soit en respectant en retrait.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

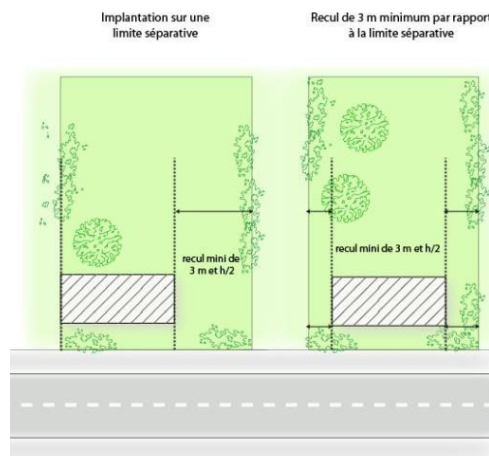
**5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Non réglementé.

**Article U3-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**DISPOSITIONS GENERALES :**

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



### 1. Les Toitures :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est autorisée dès lors qu'elle s'intègre dans l'environnement immédiat.

✓ Pour les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les autres constructions :

- Des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés notamment en raison de la volumétrie importante d'un bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale ou une affectation spécifique et dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

### 2. Les ouvertures :

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

### 3. Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes.

### 4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'espèces locales mélangées en limite de propriété.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.

#### Article U3-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence végétale locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au document graphique sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.
- L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

#### Article U3-7 - Stationnement

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

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, il est exigé :
  - 2 places de stationnement par logement.
  - 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- ✓ Pour les lotissements, il est exigé :
  - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux).
- ✓ Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux, il est exigé :
  - 1 local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

### Equipements et réseaux

#### Article U3-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1. Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier,

lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des nouveaux accès, uniques ou regroupés, sera :

- De 4 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 60 mètres,
- De 5.5 mètres pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres.

Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD22.

## **2. Voirie :**

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles auront une largeur de :

- 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation.

Elles intégreront un supplément dimensionnel d'une largeur de 2,50 mètres destiné au stationnement des véhicules (à minima sur un côté de la voie).

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

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

## **3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :**

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

### **Article U3-9 - Desserte par les réseaux**

#### **A – Eau potable**

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

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



## **B – Assainissement**

### **Eaux usées domestiques**

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

### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau latéral à la voie insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation, ...) afin d'assurer un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

## **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **D – Télécommunication**

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

## **E - Autres réseaux :**

Dans les opérations d'ensemble en impasse, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé à l'entrée de l'opération.

## ZONES A URBANISER

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>1AU</b>	Zone ouverte à l'urbanisation à dominante résidentielle
<b>2AU</b>	Zone fermée à l'urbanisation sous réserve d'une révision ou d'une modification du PLU

## ZONE 1AU

### Usage des sols et destinations des constructions

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

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AU tel que délimité au document graphique.
- Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).
- Qu'elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

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

Sans objet.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AU-4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. **Emprise au sol**

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

#### 2. **Hauteur de constructions**

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

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

La hauteur est limitée à un rez-de-chaussée le long de la rue du Coutal : secteur identifié de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

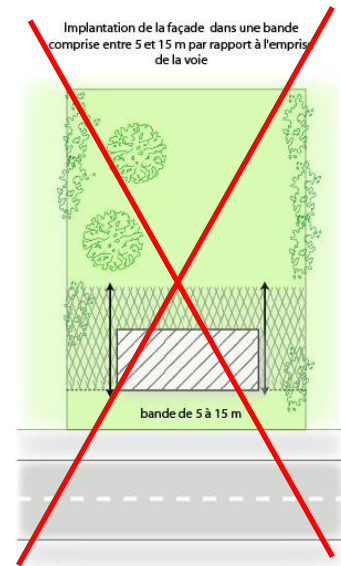
Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

o Dans les ilots d'habitat individuel :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

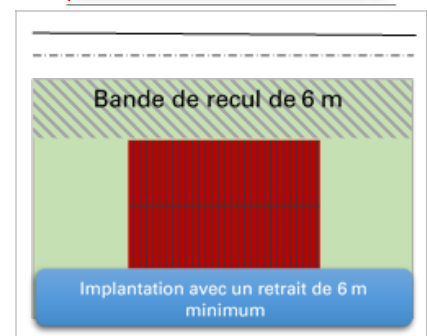
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

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



Dans l'ensemble de la zone 1AU :

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

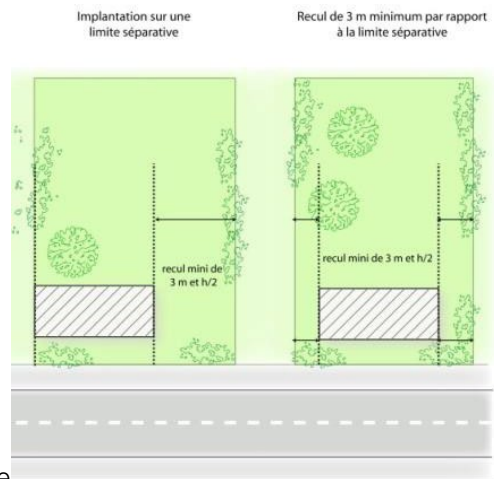


**4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

o Dans les ilots d'habitat individuel :

- Soit sur une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.



Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

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

Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

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

Non réglementé.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES :**

#### **1. Les Toitures :**

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
  - La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
  - Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
  - Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
  - L'utilisation de teintes foncés, notamment de la gamme du gris et du noir est proscrite.
  - La toiture-terrasse ou monopente est autorisée sous réserve qu'elle s'intègre dans le paysage urbain environnant.
- ✓ Pour les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- ✓ Pour les autres constructions :
  - Des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés notamment en raison de la volumétrie importante d'un bâtiment ou si elle justifiée par une volonté architecturale ou une affectation spécifique et dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

## 2. Les ouvertures :

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

## 3. Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes.
- Les équipements basés sur l'usage d'énergie alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.
- Un ratio minimum de 10 % d'aire vitrée par rapport à la surface totale de plancher est demandé soit 1 m<sup>2</sup> de surface vitrée par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

### ✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ou doublé d'une haie d'arbustes aux espèces locales mélangée.

### ✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive **d'espèces locales mélangées** en limite de propriété.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

### ✓ Les clôtures en limite avec la rue du Coutal

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées pouvant être doublée par une clôture grillagée, les murs sont interdits.

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

- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 2 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

- L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

### Article 1AU-7 - Stationnement

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

Le stationnement sera géré grâce à plusieurs aires de stationnement de petite capacité (6 emplacements ou moins), aménagées sur l'espace public.

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
  - 2 places de stationnement par logement.
  - 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- ✓ Pour les lotissements, il est exigé :
  - 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements (non sociaux).
- ✓ Les résidences séniors :
  - 1 place par logements.
- ✓ Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux, il est exigé :
  - 1 local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.
- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de deux places.
  - En cas d'agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- ✓ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par chambre.
- ✓ Pour les entrepôts et les bureaux, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :
  - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

#### **MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :**

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux, commerces, etc. à l'exception des logements). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie préalablement.



## Equipements et réseaux

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

#### 1. Accès :

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

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

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD22.

#### 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles devront avoir :

- 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation,
- Un trottoir de 1.4 m de large minimum, libre de tout obstacle, sur l'un des côtés de la chaussée (directement associé ou intégré dans l'aménagement paysagé).
- Une piste cyclable de 1.5 m de large minimum, aménagée sur le second cotées de la chaussée.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

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

#### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés

pour la circulation des piétons et des cycles.

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

### **A – Eau potable**

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

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

### **B – Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

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

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Les ouvrages de gestion des eaux doivent être intégrés à des lieux de vie partagés, sous forme d'espaces éco-paysagers, et non réduits à une vocation purement technique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau latéral à la voie insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation, ...) afin d'assurer un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

### **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **D – Télécommunication**

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

## Zone 2AU

### Usage des sols et destinations des constructions

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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

Sans objet.

#### Article 2AU-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article 2AU-4 - Volumétrie et implantation des constructions

**1. Emprise au sol**

Sans objet.

**2. Hauteur de constructions**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

#### Article 2AU-7 - Stationnement

Sans objet.

## Equipements et réseaux

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

Sans objet.

### Article 2AU-9 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

## ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole protégée

## Zone A

### Usage des sols et destinations des constructions

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous réserve de la prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Ces constructions devront être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.
- Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone et à leur accès.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être entièrement comprises dans un périmètre d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ap :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être entièrement comprises dans un périmètre d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).

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

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### 1. Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2. Hauteur de constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faitage).
- 7 mètres pour les autres constructions (à l'égout du toit).
- 3 mètres pour les bâtiments annexes (à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques.

Dans le secteur Ap :

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur du bâti nouveau sera être équivalente. La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3 mètres pour les bâtiments annexes (à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges des cours d'eau.

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

Les extensions des constructions existantes et les annexes devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

### **Article A-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

#### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES :**

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

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

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

#### **1. Les Toitures :**

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs



solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

✓ Les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

**2. Les ouvertures :**

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

**3. Les façades :**

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes.

**4. Les clôtures :**

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux essences végétales locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive en limite de propriété.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux essences végétales locales mélangées.

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

### Dans la zone A :

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

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

## Article A-7 - Stationnement

### Dans la zone A :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## Equipements et réseaux

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

#### Dans la zone A :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

## Article A-9 - Desserte par les réseaux

Dans la zone A :

### **A – Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **B – Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

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

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

### **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **D – Télécommunication**

Non réglementé.

## ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>N</b>	Zone naturelle
<b>NL1</b>	Zone naturelle de loisirs correspondant au terrain de motocross
<b>NL2</b>	Zone naturelle destinée à des espaces publics paysagers (maîtrise foncière communale)
<b>NLm</b>	STECAL correspondant au terrain de motocross où les règles de constructibilité sont limitées et encadrées
<b>NP</b>	Zone naturelle protégée
<b>Nzh</b>	Zone naturelle humide (inventaire réglementaire du Conseil Départemental de la Haute-Garonne)

## Zone N

### Usage des sols et destinations des constructions

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

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

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

Sont autorisés sous réserve de la prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

##### Dans la zone N :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être entièrement comprises dans un périmètre d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

##### Dans le secteur NL1 :

- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NL2 :

- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NLM :

- Les installations de loisirs liées et nécessaires à la pratique des sports de loisirs motorisés à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
- Un bloc sanitaire dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, à condition qu'il soit en ossature bois pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NP :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nzh :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde es espaces naturels et des paysages.

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

Non règlementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N-4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. **Emprise au sol**

En zone N (y compris les secteurs Np, NL1 et NL2) :

- Non réglementé.

Dans le secteur NLM :

- L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Nzh :

- Sans objet.

#### 2. **Hauteur de constructions**

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

- Pour les bâtiments annexes : 3 mètres au faîtage.
- Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques.

Dans les secteurs NL1 et NL2 :

Non réglementé.

Dans le secteur Np :

Non réglementé.

Dans le secteur NLM :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nzh :

Sans objet.

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

Dans la zone N :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

Dans les secteurs NL1, NL2 et Np :

- Non réglementé.

Dans le secteur NLm :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Dans le secteur Nzh :

- Sans objet.

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

Les constructions, extensions et annexes devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le secteur Nzh :

- Sans objet.

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

Non réglementé.

**Article N-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les secteurs NL1, NL2, NLm et Np :

- Non réglementé.

Dans le secteur Nzh :

- Sans objet.

Dans la zone N :

**DISPOSITIONS GENERALES :**

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.



## **DISPOSITIONS SPECIFIQUES :**

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

#### **1. Les Toitures :**

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

#### ✓ Les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

#### **2. Les ouvertures :**

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

#### **3. Les façades :**

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes.

#### **4. Les clôtures :**

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et identifiés au document graphique, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

#### ✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

#### ✓ Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive en limite de propriété.
- Soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

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

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

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

L'emploi d'essences végétales locales est obligatoire.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires introduites en pages 7 et 8 du présent règlement.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

#### **Article N-7 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

## Equipements et réseaux

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

#### **A – Eau potable**

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

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

#### **B – Assainissement**

##### **Eaux usées domestiques**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

##### **Eaux Pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

#### **C – Electricité - Téléphone et assimilés**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **D – Télécommunication**

Non réglementé