



# COMMUNE DE PUYLAURENS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Historique du PLU

Approuvé par DCM du  
23/01/2009

Modifié par DCM du  
23/07/2012

Modifié (procédure  
simplifiée) par DCC du  
31/03/2015

## 6 – Règlement Ecrit

SOUS PRÉFECTURE  
81100 CASTRES

14 AVR. 2015

ARRIVÉE

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 31/03/2015 approuvant la  
modification simplifiée n°1*

Cachet et Visas :

  
Communauté de Communes Sor et Agout  
Espace Loisirs "Les Etangs"  
81710 SAIX



**Communauté de Communes Sor et Agout**

Espace loisirs « Les Etangs »

81 710 SAIX

Tel 05.63.72.84.84

Fax 05.63. 72.84.80

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
Article 1 – Champ d’application territorial .....	2
Article 2 – Portée respective du règlement a l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols.....	2
Article 3 - Division du territoire en zones .....	3
Article 4 - Adaptations mineures .....	4
Article 5 – Equipements Collectifs.....	5
Article 6 – Constructions détruites par sinistre .....	5
Article 7 – Clôtures .....	5
Article 8 – Installations et travaux divers .....	5
Article 9 – Eléments de paysage.....	5
Article 10 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l’habitat .....	6
Article 11 – Définitions et recommandations .....	6
<b>zone UA.....</b>	<b>11</b>
<b>zone UB.....</b>	<b>18</b>
<b>zone UC.....</b>	<b>25</b>
<b>zone UE.....</b>	<b>31</b>
<b>zone UX.....</b>	<b>35</b>
<b>zone AU.....</b>	<b>40</b>
<b>zone AUE .....</b>	<b>47</b>
<b>la zone AUX .....</b>	<b>51</b>
<b>zone 2AU.....</b>	<b>57</b>
<b>zone N .....</b>	<b>59</b>
<b>zone A .....</b>	<b>64</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Puylaurens.

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

#### 2-1 SONT ET DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL :

① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9**, **L.111-10**, **L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

③ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

#### 2-2 PERIMETRES QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS :

##### ① **Secteurs soumis au DPU :**

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

##### ② **Secteurs soumis à permis de démolir :**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir :

- ⌘ dans le périmètre des 500 mètres d'un monument inscrit ou classé à l'inventaire des monuments historiques ;
- ⌘ dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ;
- ⌘ dans le périmètre du site inscrit ;
- ⌘ dans les secteurs désignés comme éléments de paysage identifiés à préserver.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et en zones agricoles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les éléments de paysage identifiés à préserver.

### **3-1 LES ZONES URBAINES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U** et comprennent :

- **La zone UA** correspondant à une zone de centre village (bâti dense, immeubles de R+1 en moyenne) et comprenant les secteurs suivants :
  - ⌚ **UAa** : composé de la cité médiévale ceinturée par l'ancienne promenade ;
  - ⌚ **UAb** : parties Sud marquant la première extension du bourg ;
  - ⌚ **UAc** : secteur moins dense accompagnant le bourg sur la crête ;
  - ⌚ **UAd** : correspondant aux remparts de la cité médiévale.
- **La zone UB** correspondant à une zone d'extension du village (urbanisation continue et discontinue).
- **La zone UC** correspondant aux quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif ou aux différents hameaux situés sur le territoire communal.
- **La zone UE** correspondant à une zone d'équipements publics.
- **La zone UX** correspondant à une zone réservée aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

### **3-2 LES ZONES A URBANISER :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU** et comprennent :

- **La zone AU** correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat et comprenant le secteur suivant :
  - ⌚ **AUa** : secteur dans lequel est autorisé l'assainissement autonome.
- **La zone AUE** correspondant à une zone d'urbanisation réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone AUX** correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et hôtelières.
- **La zone 2AU** correspondant à une zone d'urbanisation à long terme et comprenant le secteur suivant :
  - ⌚ **2AUX** : secteur destiné aux futures zones d'activités.Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

### **3-3 LES ZONES NATURELLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N** et comprennent :

- **La zone N** correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant les secteurs suivants :
  - ⌘ **Ne**, secteur présentant un intérêt écologique et/ou paysager ;
  - ⌘ **Nh**, secteur où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - ⌘ **NI**, secteur réservé aux activités de loisirs ou de sport.

### **3-4 LES ZONES AGRICOLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**.

### **3-5 LES EMPLACEMENTS RESERVES, LES ESPACES BOISES CLASSES, LES ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER :**

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés en annexe du présent dossier de PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

**4.1** - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- ⌘ Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- ⌘ Elle doit rester limitée.
- ⌘ Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**4.2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ⌘ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- ⌘ des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction identique à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre.

## **ARTICLE 7 – CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE 8 – INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 9 – ELEMENTS DE PAYSAGE**

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

## **ARTICLE 11 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS**

### **11.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage d'activités ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou de leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- l'agriculture ;
- la protection de la nature et de l'environnement ;
- la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

### **11.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

### **11.3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET SURFACE DE PLANCHER (S.D.P.C.)**

#### **I - Définition du C.O.S.**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport de m<sup>2</sup> de surface de plancher susceptibles d'être construit par m<sup>2</sup> de terrain (article R.123-2 Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de surface de plancher constructible sur une même unité foncière.

#### **II - Définition de la Surface de Plancher (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)**

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

- 1) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) des vides et tremies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- 4) des surfaces de plancher aménagées en vue de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre ;



- 5) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas.

### III - Application du C.O.S.

« Le coefficient d'occupation du sol » (C.O.S.), qui détermine la densité de construction, admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

### IV - Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

#### **11.4 - OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions régie par les dispositions des articles 6 et 7 ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre ;
- les encorbellements et galeries ;
- les avant-toits dans la limite de 1 mètre.

#### **11.5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

#### **11.6 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT**

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

#### **11.7 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - ⌚ Longueur : 5 mètres ;
  - ⌚ Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - ⌚ Dégagement : 5 mètres.
  
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - ⌚ Angle par rapport à la voie : 45° ;
  - ⌚ Longueur : 5 mètres ;
  - ⌚ Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - ⌚ Dégagement : 4 mètres.

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Ⓟ Longueur : 5 mètres ;
  - Ⓟ Largeur : 2 mètres ;
  - Ⓟ pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

### **11.8 - ENTREE CHARRETIERE**

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### **11.9 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

### **11.10 - ZONES DE BRUIT**

La RN 126 a fait l'objet d'un classement comme axe bruyant par arrêté préfectoral du 21 décembre 1998 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit sont soumis aux normes d'isolation acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 et par l'arrêté du 9 janvier 1995, relatifs à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est constituée de la vieille ville avec un type d'habitat marqué par les rues étroites, des constructions en continu et une densité de construction sur les parcelles. Elle abrite commerces et services.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ⌚ UAA, composé de la cité médiévale ceinturée par l'ancienne promenade.
- ⌚ UAb, correspondant aux premières extensions au Sud.
- ⌚ UAc, moins dense, qui accompagne le bourg sur la crête.
- ⌚ UAd, correspondant aux remparts de la cité médiévale.

L'ensemble de ces secteurs sont soumis à la réglementation de la ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- ⌚ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- ⌚ les constructions neuves et l'extension des bâtiments existants uniquement dans le secteur UAd.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte au site et aucune nuisance pour l'environnement et la population et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :

- ⌚ Les installations classées soumises à autorisation liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

## **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

#### **Largeur de plateforme**

- Voies en impasse :
  - ⌚ 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - ⌚ 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
  - ⌚ 8 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - ⌚ 10 m pour les voies à double sens de circulation.

#### **Largeur de chaussée**

- Voies en impasse :
  - ⌚ 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - ⌚ 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
  - ⌚ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.

Ⓟ 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

#### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, si leur nature est compatible avec la filière d'épuration de la station communale, est subordonnée à un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention passée entre l'industriel et la mairie.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

###### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

##### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

Les parcours visibles des réseaux sur façades devront se faire en suivant « les lignes de transitions » des façades et des volumes (corniches, sous-toitures, décrochements de façades, descentes EP...).

##### **4.4 - ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

##### **6.2 - EXCEPTIONS**

- ⌚ Dans le secteur UAa : toute construction nouvelle destinée à remplacer une ancienne construction doit conserver la même implantation.
- ⌚ Dans le secteur UAc : en bordure de l'avenue de Toulouse, rue d'En Bonhoure et route de Saint-Paul, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite de chaussée revêtue.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1 – CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives en ordre continu à l'intérieur d'une bande de 8 mètres à partir de l'alignement.

Au delà de cette bande, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### **7.2 - EXCEPTIONS**

- ⌚ Dans le secteur UAb : lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres, un ordre discontinu pourra être admis sur l'une des limites séparatives avec une distance minimum de 3 mètres.
- ⌚ Dans le secteur UAc : lorsque la parcelle présente un linéaire de voie supérieur ou égal à 15 mètres, un ordre discontinu pourra être admis sur l'une des limites séparatives ou sur les deux avec une distance minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur d'une façade sur rue est mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère.

La mesure de la hauteur relative, fonction des hauteurs des constructions limitrophes, est prise aux limites latérales de ces façades jouxtant la parcelle concernée.

Lorsqu'un immeuble présente des façades sur plusieurs voies formant intersection ou pas, la référence de hauteur est donnée pour chacune de ces voies.

#### 10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

Elle ne peut excéder la hauteur du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades sur le même côté de la voie.

Toutefois, en cas de remplacement d'un immeuble situé en bordure de voie structurante, la hauteur de l'immeuble remplacé doit être rétablie.

#### 10.2 - HAUTEUR MINIMALE

Elle ne peut être inférieure à la hauteur du moins élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades sur le même côté de la voie.

#### 10.3 - AUTRES CAS

Dans le cas où les règles ci-dessus ne pourraient être applicables dans la zone UAa, la hauteur maximale est fixée à 11,50 mètres en R+3 et la hauteur minimale à 5,50 mètres en R+1.

Dans le cas où les règles ci-dessus ne pourraient être applicables dans les zones UAb et UAc, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres en R+1.

### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'aspect extérieur des constructions et des installations est soumis à la réglementation de la ZPPAUP.

#### 11.1 - MATERIAUX

- **Façades :**

Sont interdits :

- Ⓟ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- Ⓟ L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- Ⓟ Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- Ⓟ Pour les restaurations, les matériaux d'origine tels que pierre, brique ou bois.
- Ⓟ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se référera à la palette de couleurs établie par la commune.

L'emploi de la brique apparente sera limité.

Les bardages bois seront utilisés avec précaution.

Le sablage des pierres ou briques nues est interdit.



- **Menuiseries :**

Le matériau préconisé est le bois.

L'aluminium pourra être autorisé dans un coloris sombre (bronze foncé) pour les fenêtres.

Les garde corps et serrureries doivent être de caractère sobre, sans saillie ou encorbellement.

### 11.2 - COUVERTURES

Le matériau de couverture sera de la tuile canal.

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 28 % et 35 %.

Pour la zone UAa, les tuiles de couvrants seront de récupération ou vieilles.

Les débords en pignons ne sont pas autorisés.

Les débords existants en façade sont à conserver.

Les débords en façade principales seront d'une saillie d'au moins 40 cm, pour les sous-faces des chevrons apparents.

Les lucarnes sont interdites.

Les gouttières seront en zinc.

### 11.3 - TERRASSEMENTS

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### 11.4 - CLOTURES

Les clôtures sur rue seront établies en maçonnerie, avec les mêmes matériaux que les façades.

Elles peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètres maximum surmonté d'une grille de serrurerie.

Les portails seront en bois plein, soit ton bois, soit peints comme les volets et les menuiseries.

Pour les zones UAb et UAc, les portails de clôtures pourront être également en ferronnerie.

### ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB est constituée des extensions récentes correspondant au quartier Sud du village. Elle se compose de lotissements et de constructions individuelles. L'habitat y est presque exclusivement pavillonnaire.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ dans le secteur inondable tel que défini sur les documents graphiques, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues ;
- Ⓟ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Ⓟ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- Ⓟ les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ dans le secteur inondable tel que défini sur les documents graphiques, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis dans ce secteur, en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver et si possible favoriser le libre écoulement des eaux ou les conséquences globales des crues et ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Peuvent être autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte au site et aucune nuisance pour l'environnement et la population et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :

- Ⓟ les installations classées soumises à autorisation liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

#### **Largeur de plateforme**

- Voies en impasse :
  - Ⓟ 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - Ⓟ 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
  - Ⓟ 8 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - Ⓟ 10 m pour les voies à double sens de circulation.

#### **Largeur de chaussée**

- Voies en impasse :
  - Ⓟ 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - Ⓟ 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.

- Autres voies :
  - Ⓟ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - Ⓟ 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, si leur nature est compatible avec la filière d'épuration de la station communale, est subordonnée à un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention passée entre l'industriel et la mairie.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

### **4.4 - ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

**6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ⌚ pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- ⌚ pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- ⌚ lorsque la topographie du terrain ne le permet pas.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**7.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ⌚ pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants sans toutefois déroger à l'article R.111-19 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **11.1 - ORIENTATION**

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud. Il est possible de déroger à cette règle lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et/ou topographiques et que les pièces à vivre des logements soient orientées plein sud.

### **11.2 - MATERIAUX**

- **Façades :**

Sont interdits :

- ⌘ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- ⌘ L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- ⌘ Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- ⌘ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune.

- **Menuiseries :**

Le matériau préconisé est le bois.

### **11.3 - COUVERTURES**

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe.

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

### **11.4 - TERRASSEMENTS**

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### **11.5 - CLOTURES**

Sur rue : un muret d'une hauteur de 0,80 m maximum pourra être exigé pour assurer la continuité du traitement de l'espace public. Il pourra être surmonté d'une grille de ferronnerie.

Des adaptations selon le caractère de l'environnement proche pourront être tolérées.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - ⌚ Au-dessous de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction : 1 place de stationnement par logement.
  - ⌚ Au-dessus de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux (y compris les établissements publics) :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Pour les auto-écoles et les entreprises de louage de véhicules :
  - ⌚ 1 place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
  - ⌚ 1 place de stationnement par tranche de 10 lits dont une pour les visiteurs et consultants.
- Pour les hôtels :
  - ⌚ 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - ⌚ Ecoles du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe et par emploi administratif.
  - ⌚ Etablissement d'enseignement secondaire : 1 place de stationnement par tranche de 20 élèves.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et être aménagés avec un maximum de plantations.

Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être réalisé des espaces verts libres communs plantés d'arbres de haute tige inaccessibles aux véhicules automobiles à raison de 45 m<sup>2</sup> par logement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UC

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC est constituée des quartiers périphériques situés en continuité du village de Puylaurens mais non raccordés à l'assainissement collectif. Elle se compose également des différents hameaux dont la vocation urbaine a été confortée.

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Ⓟ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- Ⓟ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées, sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte au site et aucune nuisance pour l'environnement et la population et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :

- Ⓟ Les installations classées soumises à autorisation liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture des cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément à la législation en vigueur et suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

#### 4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface minimale du terrain devra être de 1 200 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Nationale N°126.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 m.

##### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- Ⓟ pour des adaptations topographiques ;
- Ⓟ en limite de hameau, pour respecter la continuité avec le bâti ancien.

#### ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

##### 7.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ⌚ pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics.

### **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Celles-ci devront tenir compte des dominantes de l'environnement (topographie : adaptation aux courbes de niveaux sans talus ni remblais, paysage, orientation...) Leur implantation, leur volume, leur modénature, le choix des matériaux (nature, couleur, texture) devront faciliter une meilleure intégration dans le site.

Des éléments d'architecture contemporaine comportant des formes volumétriques, des matériaux et des couleurs étrangers au vocabulaire architectural local traditionnel sont autorisés si des dispositions sont prises pour une bonne intégration paysagère.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.1 - ORIENTATION**

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud. Il est possible de déroger à cette règle lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et/ou topographiques et que les pièces à vivre des logements soient orientées plein sud.

#### **11.2 - MATERIAUX**

- **Façades :**

Sont interdits :

- ⌚ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- ⌚ L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- ⌚ Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- ⌚ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune.

### 11.3 - COUVERTURES

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe.

En général, la pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

### 11.4 - TERRASSEMENTS

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### 11.5 - CLOTURES

- ⌚ Soit des haies vives sur toute la hauteur (grillage de protection autorisé) ;
- ⌚ soit des murets en pierre de pays d'une hauteur de 0,80 m maximum.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

En limite de hameau, d'autres clôtures peuvent être autorisées pour respecter une continuité avec l'existant.

### ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - ⌚ Au-dessous de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction : 1 place de stationnement par logement.
  - ⌚ Au-dessus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux (y compris les établissements publics) :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de bureaux.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et être aménagés avec un maximum de plantations.

Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être réalisé des espaces verts libres communs plantés d'arbres de haute tige inaccessibles aux véhicules automobiles à raison de 45 m<sup>2</sup> par logement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

## ZONE UE

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La Zone UE comprend l'ensemble des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- Ⓟ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- Ⓟ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.



Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **4.4 - ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

## **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

### **6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ⌚ pour respecter la configuration du terrain ;
- ⌚ pour l'extension des bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

La conception des projets devra s'attacher à la définition, à l'organisation, à la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs.

L'architecture traditionnelle et contemporaine devra tenir compte des lieux avoisinants.

### **11.1 - CLOTURES**

Elles seront composées pour l'ensemble des limites séparatives de plantations d'arbres d'alignement.

Les grillages de protection seront autorisés.

**ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences locales seront privilégiées.

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UX

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UX est constituée des secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

### **ARTICLE UX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Ⓟ les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Ⓟ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- ⌘ Largeur minimale de plateforme : 12 m.
- ⌘ Largeur minimale de chaussée : 7 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

### ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, si leur nature est compatible avec la filière d'épuration de la station communale, est subordonnée à un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention passée entre l'industriel et la mairie.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

#### 4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

##### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ pour les voies internes des lotissements d'activités ;
- Ⓟ pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

#### **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

##### 7.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ sur deux unités foncières contiguës, l'implantation d'une construction sur les limites séparatives pourra être autorisée à condition que des mesures indispensables soient prises en ce qui concerne la sécurité et la lutte contre l'incendie ;

des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre de lotissements d'activités.

#### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance au moins égale à 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder (par rapport au faîtage) :

- 12 m pour les constructions à usage d'activités ;
- 9 m pour les autres.

#### **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

La conception des projets devra s'attacher à la définition, à l'organisation, à la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs.

L'architecture traditionnelle et contemporaine devra tenir compte des lieux avoisinants.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.1 - CLOTURES**

Elles seront composées pour l'ensemble des limites séparatives soit de haies vives soit de plantations d'arbres d'alignement.

Les grillages de protection seront autorisés.

Des clôtures pleines seront autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions.

#### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux :
  - 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux (y compris les établissements publics) :
  - 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de bureaux.

- Pour les auto-écoles et les entreprises de louage de véhicules :  
⌚ 1 place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial.
- Pour les établissements industriels :  
⌚ 7 places de stationnement pour 10 emplois.
- Pour les hôtels :  
⌚ 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle.

Il y a lieu d'ajouter une place de stationnement par véhicule industriel ou commercial détenu par l'occupant de l'unité foncière ainsi que des places de stationnement nécessaires à l'accueil des visiteurs.

Quelle que soit la nature de ces divers établissements, ils doivent en outre comporter une aire de stationnement et de dégagement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ZONE AU

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle peu équipée ou non équipée mais proche du centre, appelée à devenir un nouveau quartier et destinée principalement à l'extension de l'habitat sous forme organisée.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

Elle comprend le secteur suivant :

- Ⓟ AUa, où l'assainissement autonome est autorisé sous réserve des prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

### **ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU2.

### **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Ⓟ l'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement d'ensemble du secteur ;
- Ⓟ les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé,...), et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- Ⓟ les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé,...) et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le PLU ;
- Ⓟ les permis de construire ne pourront être délivrés dans les secteurs AUa1, AUa2, AUa3 aussi longtemps que les équipements publics nécessaires au droit des dits secteurs ne seront pas réalisés ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ;

- ⌘ les installations classées soumises à autorisation liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier peuvent être autorisées sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte au site et aucune nuisance pour l'environnement et la population et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;

### **ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Toute opération devra prendre accès sur une voie prévue à cet effet dans les orientations d'aménagement de la zone : en conséquence, les accès directs sur la Route Nationale N°126 et la Route Départementale N°84 sont interdits.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

#### **Largeur de plateforme**

- Voies en impasse :
  - ⌘ 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - ⌘ 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
- Autres voies :
  - ⌘ 8 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - ⌘ 10 m pour les voies à double sens de circulation.

## Largeur de chaussée

- Voies en impasse :
  - Ⓜ 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements.
  - Ⓜ 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements.
  
- Autres voies :
  - Ⓜ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
  - Ⓜ 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

## **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Dans le secteur AUa, en l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément à la législation en vigueur et suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

#### 4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur AUa, en l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface minimale du terrain devra être de 1 200 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la Route Nationale N°126 excepté dans le secteur AUa dans lequel les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Nationale N°126.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

##### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant ;
- Ⓟ par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Ⓟ par rapport aux voies nouvelles prévues dans les orientations d'aménagement.

#### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des constructions autres.

### **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Celles-ci devront tenir compte des dominantes de l'environnement (topographie : adaptation aux courbes de niveaux sans talus ni remblais, paysage, orientation...) Leur implantation, leur volume, leur modénature, le choix des matériaux (nature, couleur, texture) devront faciliter une meilleure intégration dans le site.

Des éléments d'architecture contemporaine comportant des formes volumétriques, des matériaux et des couleurs étrangers au vocabulaire architectural local traditionnel sont autorisés si des dispositions sont prises pour une bonne intégration paysagère.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.1 - ORIENTATION**

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud. Il est possible de déroger à cette règle lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et/ou topographiques et que les pièces à vivre des logements soient orientées plein sud.

#### **11.2 - MATERIAUX**

- **Façades :**

Sont interdits :

- ⌘ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- ⌘ L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- ⌘ Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- ⌘ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune.

#### **11.3 - COUVERTURES**

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe.

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

#### 11.4 - TERRASSEMENTS

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

#### 11.5 - CLOTURES

Sur rue : un muret d'une hauteur de 0,80 m maximum pourra être exigé pour assurer la continuité du traitement de l'espace public. Il pourra être doublé d'une haie dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

Des adaptations selon le caractère de l'environnement proche pourront être tolérées.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

### **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - ⌚ 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de deux places par logement.
- Pour les établissements commerciaux :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux :
  - ⌚ 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants:
  - ⌚ 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les salles de spectacle ou de réunion et les équipements publics :
  - ⌚ A définir selon la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et être aménagés avec un maximum de plantations.

Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être réalisé des espaces verts libres communs plantés d'arbres de haute tige avec éventuellement une aire de jeux et inaccessibles aux véhicules automobiles à raison de 45 m<sup>2</sup> par logement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AU, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Dans le secteur AUa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

## ZONE AUE

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUE est réservée à l'implantation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE AUE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE2.

### **ARTICLE AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles présentent un intérêt collectif et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Ⓟ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- Ⓟ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

#### **ARTICLE AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

###### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

##### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

##### **4.4 - ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE AUE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

**6.2 - EXCEPTIONS**

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ pour respecter la configuration du terrain ;
- Ⓟ pour l'extension des bâtiments existants.

**ARTICLE AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUE9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUE11 - ASPECT EXTERIEUR**

La conception des projets devra s'attacher à la définition, à l'organisation, à la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs.

L'architecture traditionnelle et contemporaine devra tenir compte des lieux avoisinants.

**11.1 - CLOTURES**

Elles seront composées pour l'ensemble des limites séparatives de plantations d'arbres d'alignement.

Les grillages de protection seront autorisés.

**ARTICLE AUE12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les essences locales seront privilégiées.

**ARTICLE AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## LA ZONE AUX

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUX est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services sous forme organisée.

Les opérations de construction doivent s'inscrire dans le schéma d'aménagement de la zone existant ou à définir.

### **ARTICLE AUX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ les constructions et installations qui ne soient pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui soient incompatibles avec le schéma d'organisation de la zone s'il existe,
- Ⓟ les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUX2,
- Ⓟ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Ⓟ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Ⓟ les dépôts de vieilles ferrailles, les matériaux de démolition et les déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...) dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle dépasse 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles à l'extérieur de la parcelle.

### **ARTICLE AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

### **ARTICLE AUX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les établissements recevant du public ou d'activités doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

⌘ Largeur minimale de plateforme : 12 m.

⌘ Largeur minimale de chaussée : 7 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

## **ARTICLE AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, si leur nature est compatible avec la filière d'épuration de la station communale, est subordonnée à un pré-traitement et devra faire l'objet d'une convention passée entre l'industriel et la mairie.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et les conditions qu'elle fixera.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

## *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Si le poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz nécessaire à l'opération envisagée ne peut être intégré à la construction, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération comme une construction indépendante.

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront si possible être encastrés.

### **ARTICLE AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

#### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Ⓟ pour les voies internes des lotissements d'activités ;
- Ⓟ pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

### **ARTICLE AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

## 7.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ⌘ sur deux unités foncières contiguës, l'implantation d'une construction sur les limites séparatives pourra être autorisée à condition que des mesures indispensables soient prises en ce qui concerne la sécurité et la lutte contre l'incendie ;
- ⌘ des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre de lotissements d'activités.

## **ARTICLE AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### 8.1 - CAS GENERAL

Une distance au moins égale à 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE AUX9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder (par rapport au faîtage) :

- ⌘ 12 m pour les constructions à usage d'activités ;
- ⌘ 9 m pour les autres.

## **ARTICLEAUX11 - ASPECT EXTERIEUR**

La conception des projets devra s'attacher à la définition, à l'organisation, à la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs.

L'architecture traditionnelle et contemporaine devra tenir compte des lieux avoisinants.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.1 - CLOTURES

Elles seront composées pour l'ensemble des limites séparatives soit de haies vives soit de plantations d'arbres d'alignement.

Les grillages de protection seront autorisés.

Des clôtures pleines seront autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions.

## 11.2 - AIRES DE STATIONNEMENT ET DE STOCKAGE

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (espaces paysagers et composés : arbres, jardinières, mobilier de repos et tout ornement pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## 11.3 - PUBLICITE ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Les panneaux publicitaires doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

## 11.4 - ENSEIGNES

Ne sont autorisées que les enseignes lumineuses ou non propres aux activités exercées sur place. Elles doivent s'intégrer aux constructions et respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

## 11.5 - ECLAIRAGE

Tout projet d'éclairage d'une opération doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## 11.6 - CAS PARTICULIER

Pour toutes les constructions verticales spéciales et les éléments fonctionnels nécessités par les activités, les projets doivent comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

## **ARTICLE AUX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des unités foncières et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En tout état de cause, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 15 % de la surface de plancher de construction.

Il est exigé pour toute création de surfaces de plancher nouvelles :

- Pour les habitations :
  - ⌚ 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux :
  - ⌚ 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux (y compris les établissements publics) :
  - ⌚ 4 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Pour les auto-écoles et les entreprises de louage de véhicules :



⌚ 1 place de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial.

- Pour les établissements industriels :
  - ⌚ 7 places de stationnement pour 10 emplois.
- Pour les hôtels :
  - ⌚ 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle.

Il y a lieu d'ajouter une place de stationnement par véhicule industriel ou commercial détenu par l'occupant de l'unité foncière ainsi que des places de stationnement nécessaires à l'accueil des visiteurs.

Quelle que soit la nature de ces divers établissements, ils doivent en outre comporter une aire de stationnement et de dégagement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement.

Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE 2AU

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Elle comprend le secteur suivant :

- Ⓜ 2AUX, délimitant les futures zones d'activités au Sud de la déviation.

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓜ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓜ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition qu'ils soient mesurés dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface hors œuvre brute ;
- Ⓜ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Non réglementé.

#### **3.2 – VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Nationale N°126.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone qui regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ⓟ Ne, zone naturelle présentant un intérêt écologique et/ou paysager ;
- Ⓟ Nh, zone naturelle à dominante d'habitat ;
- Ⓟ Nl, zone naturelle réservée aux activités de loisirs et de sport.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans tous les secteurs :
  - Ⓟ les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et notamment des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage ;
  - Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur Ne :
  - Ⓟ les constructions et installations soumises à simple déclaration de travaux.
- Dans le secteur Nh :
  - Ⓟ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition qu'ils soient mesurés dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher et à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - Ⓟ les annexes des constructions existantes à usage d'habitat à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;

- ⌘ le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial est autorisé à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone et le milieu environnant, qu'il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement et qu'il soit strictement affecté à l'habitat ou au tourisme vert.
- Dans le secteur NI :
  - ⌘ les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sport.

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la Route Nationale N°126 et la Route Départementale N°84 sont interdits sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

#### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément à la législation en vigueur et suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

## *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface minimale du terrain devra être de 1 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Nationale N°126 et de la déviation 2x2 voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

#### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes d'un intervalle au moins égal à la plus grande hauteur de construction mesurée à l'égout de la toiture sans jamais être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet architectural fera apparaître les dispositions prises pour préserver l'environnement.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager : l'architecture traditionnelle ou contemporaine devra tenir compte des lieux avoisinants.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

**11.1 - ORIENTATION**

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud. Il est possible de déroger à cette règle lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et/ou topographiques et que les pièces à vivre des logements soient orientées plein sud.

**11.2 - MATERIAUX****• Façades :**

Sont interdits :

- ⌚ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...
- ⌚ L'emploi de bardages métalliques ou plastiques.
- ⌚ Les enduits plastiques d'aspects pâteux.

Sont recommandés :

- ⌚ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se référera à la palette de couleurs établie par la commune.

**11.3 - COUVERTURES**

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe.

En général, la pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

Les couvertures d'aspect brillant (tôles d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**11.4 - TERRASSEMENTS**

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune.  
Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Ⓟ les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et notamment des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage ;
- Ⓟ les constructions à condition qu'elles soient à usage agricole ou liées aux activités agricoles ;
- Ⓟ les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation ;
- Ⓟ les gîtes ruraux et les constructions accessoires à l'activité agricole sont autorisés à condition qu'ils se situent dans des bâtiments existants d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial ou dans une extension mesurée accolée aux bâtiments existants (extension limitée à 10 % de la surface de plancher dans la limite d'une superficie totale du bâtiment de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- Ⓟ le changement de destination des bâtiments agricoles à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial soit reconnu et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (bâtiment remarquable sur le plan de zonage) ;
- Ⓟ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la Route Nationale N°126 et la Route Départementale N°84 sont interdits sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

### **3.2 – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant, conformément aux dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément à la législation en vigueur et suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 30 m de l'axe de la Route Nationale N°126 et de la déviation 2x2 voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

##### 6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes d'au moins 6 m.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + 1.

La hauteur des abris de jardin, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 3 m.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole n'est pas réglementée.

### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet architectural fera apparaître les dispositions prises pour préserver l'environnement.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.1 - ORIENTATION**

Le plus long développé de façade devra être orienté plein Sud. Il est possible de déroger à cette règle lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et/ou topographiques et que les pièces à vivre des logements soient orientées plein sud.

#### **11.2 - MATERIAUX**

- **Façades :**

Sont interdits :

- ⌚ L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que parpaings, brique creuse...

Sont recommandés :

- ⌚ Les murs enduits d'aspect lissé ou gratté. Leur coloris se réfèrera à la palette de couleurs établie par la commune.

#### **11.3 - COUVERTURES**

En général, la pente des toitures des constructions sera comprise entre 30 % et 40 %.

Les couvertures en éléments métalliques bruts ou galvanisés sont interdites, sauf pour les silos.

#### **11.4 - TERRASSEMENTS**

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

- **Carrières :**

En terrain boisé, le reboisement sera exécuté par tranches, au fur et à mesure de l'exploitation, sous une forme au moins équivalente à l'état antérieur.

En fin d'exploitation des carrières, le terrain sera remis en état et planté.

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.