

**DEPARTEMENT DE L'AVEYRON**  
**DECAZEVILLE COMMUNAUTE**



**P.L.U.**

**Modification n°1 de droit commun du  
PLUI-H de Decazeville Communauté**

**Dossier approuvé**

**2 – Règlement écrit**

**2.1 Règlement écrit**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
05.02.2026

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

**2.1**





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>27</b>
Zone U .....	28
Zone AU.....	51
Zone A.....	70
Zone N .....	84

# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Decazeville Communauté, sur les communes d'Almont-les-Junies, d'Aubin, de Boisse-Penchat, de Bouillac, de Cransac, de Decazeville, de Firmi, de Flagnac, de Livinhac-le-Haut, de Saint-Parthem, de Saint-Santin et de Viviez.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celle du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-21, R111-22, R111-23 et de R111-25 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

### **Article R111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R111-21**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

#### **Rappel de l'article L 111-16**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.



### **Article R111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### **Article R111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R111-27**

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

## ARTICLE 2 : APPLICATION DES DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### 1) CLÔTURES

Les clôtures édifiées en limite du domaine public et privé sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal (excepté en zone agricole).

Dans les espaces soumis au risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques naturels d'inondation, les nouvelles clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux.

### 2) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

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

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

### 3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

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

Les dispositions réglementaires particulières peuvent être adaptées pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » en fonction des nécessités techniques du bâtiment.

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif, y compris les lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV), sont autorisés sur la totalité du territoire intercommunal, excepté en zone N



et dans le secteur Np où ils font l'objet de dispositions particulières, sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone à condition de faire l'objet de dérogations justifiées et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général (ex : voirie) sont autorisés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

#### 4) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

#### 5) REGLEMENTATION THERMIQUE

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

#### 6) PERMIS DE DEMOLIR

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties sur lesquelles un permis de de démolir est institué (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée sur le document graphique en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

#### 7) DEROGATION R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

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



## 8) RISQUES NATURELS

Le territoire de Decazeville Communauté est concerné par le périmètre d'étude du PPRI du Lot Aval, approuvé le 14 Décembre 2006, ainsi que par le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), approuvé par arrêté préfectoral le 19 Juin 2017. Ces deux documents sont des servitudes d'utilité publiques dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLUi.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

## 9) INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sont encadrées par décret du 29/12/2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son arrêté d'application.

La priorité sera donnée au développement des installations de production d'énergie photovoltaïque ne générant pas de consommation d'espace.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Explication de la toponymie des zones :

#### Type de zone

- U : Urbaine
- AU : A urbaniser
- A : Agricole
- N : Naturelle

Nom de la zone

Uca-1

#### Règlementation des toitures :

- Pas d'indice : l'aspect des toitures n'est pas règlementé,
- a : aspect, forme et couleur similaires aux lauzes ou ardoise
- b : aspect, forme et couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli

#### Qualification de la zone :

- c : centre
- h : hameau
- m : maraichage
- p : protégée
- pc : protégée zone de crêtes
- x : activités industrielles, économiques ou commerciale (Anthropisé et sans enjeu environnemental pour les zones N)
- e : économie en N et équipements publics en U
- ea : secteur autorisant le changement de destination et la transformation d'équipements publics à vers une activité destination d'activité secondaire ou tertiaire.
- l : loisirs
- g : gens du voyage
- zh : zone humide

#### Règlementation de la hauteur :

- 1 : maximum R+1+combles
- 2 : maximum R+2+combles
- 3 : maximum R+3+combles
- 4 : maximum R+4+combles



Le territoire de Decazeville Communauté est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLUi-H et leurs caractéristiques sont les suivantes :

#### Zones urbaines (U) :

- Il s'agit des espaces urbanisés du territoire ou des espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir :
- Secteurs des centres urbains à vocation mixte avec une dominante d'habitat accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, équipements publics, ...) :
  - **Uc-1** : centres et villages ruraux où la hauteur des constructions est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles),
  - **Uc-2** : centres et village ruraux où la hauteur des constructions est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles),
  - **Uca-2** : centre de Saint-Parthem où la hauteur des constructions est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles) et où les toitures devront avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux lauzes ou ardoises,
  - **Ucb-2** : centres-bourgs et villages où la hauteur des constructions est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles) et où les toitures devront avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli,

- **Uc-3** : centres urbains avec une hauteur des constructions limitée au R+3+combles (rez-de-chaussée +3 étages +combles),
  - **Uc-4** : centres urbains avec une hauteur des constructions limitée au R+4+combles (rez-de-chaussée +4 étages +combles),
  - **Ucb-4** : secteur du Vieil Aubin où la hauteur des constructions est limitée au R+4+combles (rez-de-chaussée +4 étages +combles) et où les toitures devront avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli,
- Secteurs des quartiers résidentiels et des hameaux à conforter :
  - **Uh-1** : villages et hameaux où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles),
  - **Uha-1** : extension du bourg de Saint-Parthem où la hauteur des constructions est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles) et où les toitures devront avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux lauzes ou ardoises,
  - **Uh-2** : villages et hameaux où la hauteur est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles),
  - **Uh-4** : ensembles collectifs, villages et hameaux où la hauteur est limitée au R+4+combles (rez-de-chaussée +4 étages +combles),
- Secteur de constructions, installations et aménagement d'intérêt collectif et de services publics : **Ue**
  - **Ue-a** : Secteur autorisant le changement de destination et la transformation d'un équipement public vers une activité secondaire ou tertiaire.

- Secteur d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et/ou loisirs : **UL**
- Secteurs d'activités économiques à vocation commerciale, industrielle et/ou tertiaire en zone à risque (PPRM et PPRI) : **Uxr**

#### Zones à urbaniser (AU) :

- Il s'agit des zones destinées à être urbanisées à court, moyen ou long terme à l'urbanisation.
- Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone, et lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les modalités d'urbanisation.
- Dans le cas contraire, leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou révision du PLUi-H.
- Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à destination principale d'habitat :
  - o **AU1-1, AU2-1, AU3-1** : secteur à urbaniser où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles) et où un phasage de l'urbanisation est défini,
  - o **AU1b-1** : secteur à urbaniser où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles) et où les toitures devront avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli,

- o **AU1-2** : secteur à urbaniser où la hauteur est limitée au R+2+combles (rez-de-chaussée +2 étages +combles),
- o **AU1-4** : secteur à urbaniser où la hauteur est limitée au R+4+combles (rez-de-chaussée +4 étages +combles),
- Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à destination principale d'activités économiques, industrielles et artisanales : **AU1x**
- Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation à destination principale d'habitat : **AU0**
- Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation à destination principale d'activités économiques, industrielles et artisanales : **AU0x**

#### Zones Agricoles (A) :

- Elles correspondent aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Ces secteurs englobent le bâti non agricole existant de façon isolée.
  - o **A** : secteurs à dominante agricole,
  - o **Am** : secteurs agricoles à dominante d'activités maraichères,
  - o **Ap** : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager à préserver,
  - o **Apc** : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager à préserver en zone de crêtes.

## Zones Naturelles (N)

- La zone naturelle « N » correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique.
  - Ces secteurs englobent le bâti à destination de logement existant sous forme diffuse dans les espaces naturels.
  - Les zones naturelles et forestières comprennent également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces ruraux à dominante naturelle et forestière, et dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.
  - Elle est divisée en secteurs :
    - **N** : espaces naturels et forestiers,
    - **Nc** : secteur de carrière sur la commune de Saint-Santin,
    - **Ng** : aire d'accueil des gens du voyage,
    - **Ne** : activité économique existante en zone naturelle,
    - **Nh1-1** : secteurs d'habitat et ensembles résidentiels diffus et excentrés à conforter où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles),
- **Nh2-1** : secteurs d'habitat et ensembles résidentiels diffus et excentrés à encadrer où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles),
  - **Nh2b-1** : secteurs d'habitat et ensembles résidentiels diffus et excentrés à encadrer où la hauteur est limitée au R+1+combles (rez-de-chaussée +1 étage +combles) et où les toitures devront être en tuiles courbes de couleur rouge vieilli,
  - **NI** : activités d'hébergement et d'aménagements de tourisme et/ou loisirs en zone naturelle,
  - **Np** : espaces naturels d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
  - **Nzh** : zones humides,
  - **Nx0** : secteurs anthropisés par l'activité industrielle historique du territoire non exploité,
  - **Nx1** : espaces liés et nécessaires à l'activité de traitement et de stockage des déchets, Les différents secteurs Nx, n'ont aucun enjeu environnemental en raison de l'anthropisation et de l'activité industrielle historique et existante sur ces secteurs.

## ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

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

 ▪ ***Des emplacements réservés,***

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

 ▪ ***Des emplacements réservés logement social/mixité sociale***

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

 ▪ ***Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),***

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



▪ ***Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architecturale (151-19 du code de l'urbanisme)***

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

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

Les éléments de paysage non bâtis identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire ou sécuritaire le justifie, ou doivent être remplacés par une essence identique.

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

- ***Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du code de l'urbanisme)***



Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire



l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie ou doivent être remplacés par une essence identique.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes (L323-4 du code de l'énergie).

- ***Linéaires d'implantation***

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite du linéaire représenté.

- ***Linéaires artisanaux et commerciaux protégés***

Le document graphique identifie des linéaires commerciaux protégés où les projets de changement de destination ou d'aménagement des constructions existantes à destination d'artisanat, de commerces et de services vers toute autre destination est interdit.

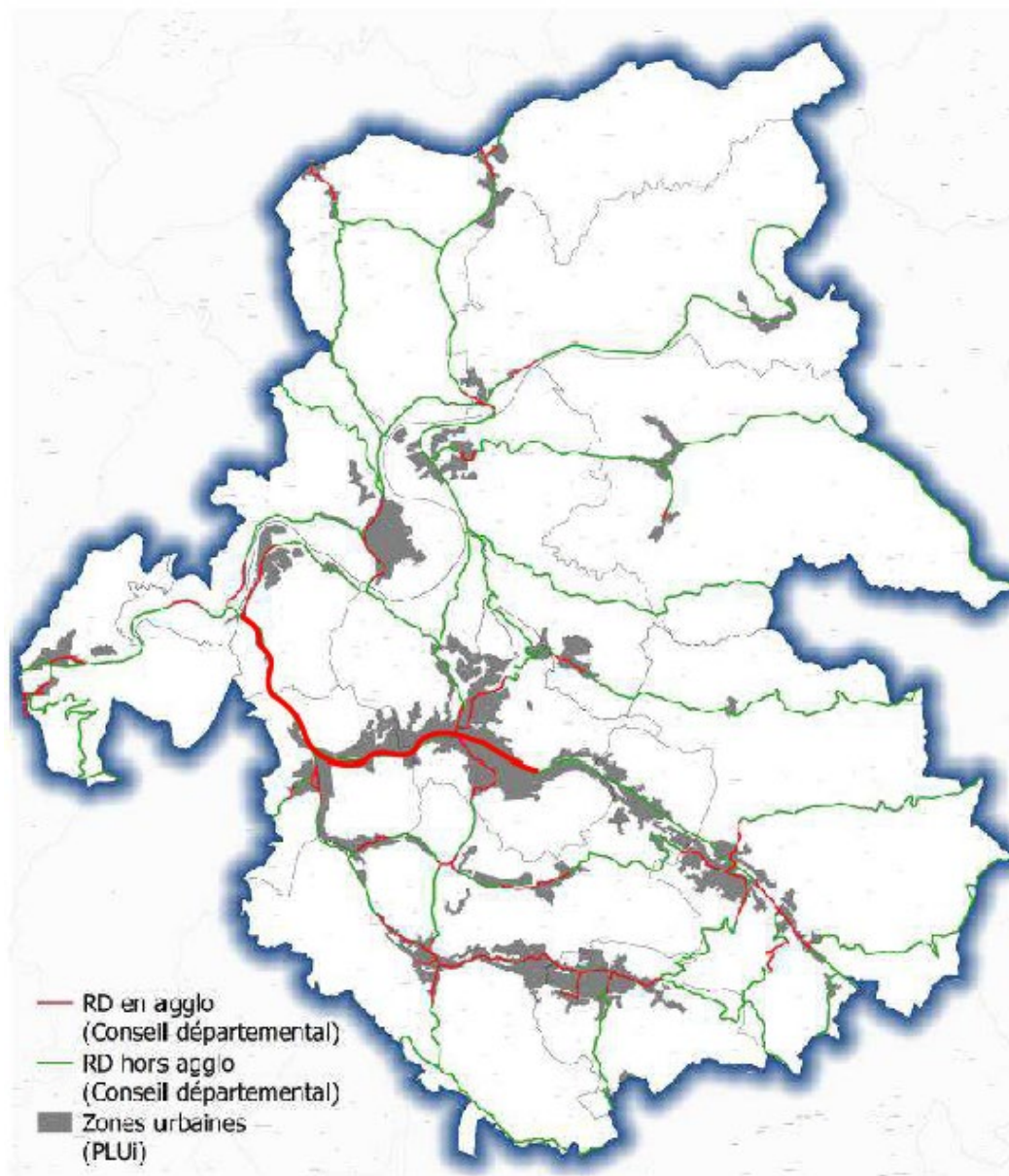
- ★ ▪ ***Bâtiments susceptibles de changer de destination***

Les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, de commerce ou d'activité de service, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que la capacité des réseaux soit suffisante. Le changement de destination du bâtiment doit cependant répondre au cadre législatif.

## ARTICLE 5 : PLAN AGGLOMERATION

Le plan ci-dessous identifie les secteurs en agglomération (conformément à l'article R110-2 du code de la route) qui bénéficient des règles d'implantation différentes. Ces limites ont été définies à la date d'approbation du PLUi-H et sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

Ce document est consultable en annexe du règlement écrit pour une meilleure visualisation des secteurs identifiés.



## ARTICLE 6 : LEXIQUE

### ↳ Lexique national d'urbanisme

#### Annexe

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

Sont considérés comme des annexes : les abris de jardins, les garages non liés à l'habitation, les piscines, ...

#### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### Construction

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

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Construction à destination d'exploitation agricole et forestière

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## Construction à destination d'habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

## Construction à destination de commerces et activités de service

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,



salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie, les ouvrages et constructions techniques du réseau public de transport d'électricité.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

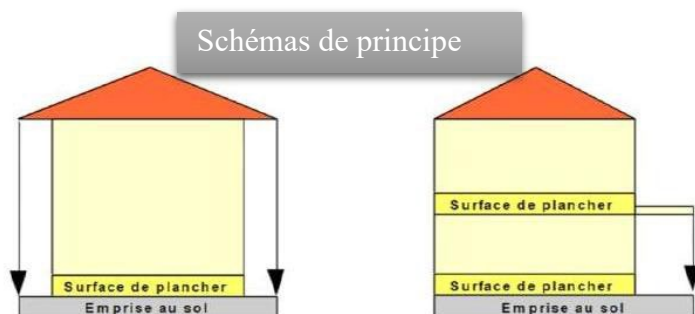
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Construction existante

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements



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

## Extension

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

## Extrados

L'extrados est la face supérieure d'une voûte ou d'un arc.

## Façade

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

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de



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

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les saillies sont exclues de la règle de calcul pour l'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **Ouvrages et installations techniques**

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

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

### **Voies ou emprises publiques**

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

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

### **➤ Autres définitions**

#### **Accès**

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### **Acrotère**

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

#### **Alignement**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.



## **Affouillement**

L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

## **Caravane**

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

## **Egout du toit**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

## **Emplacement réservé**

Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

## **Espaces de pleine terre**

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

aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable.

## **Façade principale**

La façade principale est la face du bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale

## **Logement de fonction**

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

## **Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

## **Surface de plancher**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Systeme à pare-vue ou brise vue**

Elément séparant visuellement deux habitations voisines (palissade, haie, treillis, ...) mais ne pouvant dépasser 1.8 mètres de hauteur.

### **Unité foncière**

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

### **Voie**

Toutes les voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (piétonne, cycliste, roues, chemins notamment).



## Dépôt de véhicule

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

### Exemples :

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes.

Ces aires et dépôts sont soumis à une autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir 10 à 49 emplacements (R421-23e du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (article R421-19) du Code de l'urbanisme),
- permis d'aménager quelle que soit leur importance dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles (article R421-20 du Code de l'urbanisme). Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 8 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES

Il est conseillé de planter des espèces dites 'locales' (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe) en mélanges pour toutes haies en lisière de parcelles, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités.

La plantation d'espèces adaptées et non invasives permet de diminuer l'entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat. Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves (en particulier en bleu ciel dans le tableau) ainsi que quelques fruitiers.

Arbres (grands sujets)			
Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Alisier torminal	Sorbus torminalis	x	20 à 25 m
Aulne à feuilles en cœur	Alnus cordata		25 m
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	x	12 m
Bouleau verruqueux	Betula pendula	x	20 m
Charme	Carpinus betulus	x	15 à 25 m
Châtaignier	Castanea sativa	x	25 à 35 m
Chêne pédonculé	Quercus robur	x	25 à 35 m
Erbable plane	Acer platanoides		20 à 25 m
Erbable sycomore	Acer pseudoplatanus L.	x	12 à 30 m
Frêne commun (élevé)	Fraxinus excelsior	x	30 à 40 m
Marronnier d'Inde	Aesculus hippocastanum	x	20 à 30 m
Merisier	Prunus avium	x	15 à 25 m
Noyer noir	Juglans nigra		30 m
Orme champêtre	Ulmus minor	x	30 m
Orme lisse (blanc, pédonculé)	Ulmus laevis	x	15 à 20 m
Platane commun	Platanus X acerifolia		25 à 30 m

### Arbres (grands sujets)

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Peuplier	Populus sp.		15 à 50 m
Saule blanc	Salix alba	x	25 m
Tilleul argenté	Tilia tomentosa	x	20 à 30 m
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos		10 à 40 m
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	x	20 à 30 m
Tremble	Populus tremula	x	15 à 30 m
Merisier	Prunus avium	x	15 à 25 m

### Arbustes et petit arbres

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna	x	6 à 9 m
Bourdaine	Frangula alnus	x	5 m
Buis sempervirens	Buxus sempervirens	x	3 à 5 m
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	x	2 à 4 m
Houx	Ilex aquifolium	x	5 à 20 m
Lilas commun	Syringa vulgaris		2 à 6 m
Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus	x	2 à 6 m
Prunellier	Prunus spinosa	x	2 à 4 m
Prunier sauvage	Prunus cerasifera	x	5 à 15 m
Viorne lantane	Viburnum lantana	x	5 m
Saule roux	<i>Salix cinerea</i>	x	2 à 6 m
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	x	3 à 6 m
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	x	2 à 3 m

### Fruitiers

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Noisetier	Corylus avellana	x	5 à 8 m
Cerisier	Cerasus sp.		10 m
Néflier	Mespilus germanica		5 m

### Fruitiers

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Noyer commun	Juglans regia		20 à 30 m
Poirier sauvage	Prunus domestica	x	8 m
Pommier sauvage	Malus sylvestris	x	9 m
Sureau noir	Sambucus nigra	x	4 à 5 m
Eglantier	Rosa canina	x	1 à 5 m

### Grimpantes et Couvre-sols

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Lierre commun	Hedera helix	x	/
Roncier	Rubus fruticosus		/
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	x	/
Clématite des haies	Clematis vitalba	x	/
Pervenche	Vinca minor	x	/

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## Zone U

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

#### A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ TOUS LES SECTEURS

- Exploitation agricole et forestière,

⇒ TOUS LES SECTEURS UC

- Commerce de gros,

⇒ TOUS LES SECTEURS UH

- Commerce de gros,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

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

*Pour rappel :*

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

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

⇒ TOUS LES SECTEURS UC

- Les projets de constructions de logements, d'hébergements, d'extensions, annexes et changement de destination sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole,

- Les extensions et mise aux normes des bâtiments agricoles sous réserve d'être compatibles avec les lieux habités.

⇒ *TOUS LES SECTEURS UH*

- Les projets de constructions de logements, extensions, annexes et changement de destination sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole,
- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du PLUi-H, atteignant la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourront faire l'objet d'une extension dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les extensions et mise aux normes des bâtiments agricoles sous réserve d'être compatibles avec les lieux habités.

⇒ *SECTEUR UX*

- Les logements nouveaux ou l'hébergement de fonction nécessaires à une activité présente sur le secteur Ux à condition qu'ils s'intègrent dans le volume des bâtiments d'activités et que leur surface n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à la valorisation des déchets (entrepôts, centre de tri, méthaniseur, ...),

- Les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au traitement et stockage des déchets,
- Les constructions et ouvrages techniques liés à la mise en sécurité et à la réhabilitation des sites concernés.
- Les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H sans création de logement supplémentaire,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles sont à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de construction annexe par leur fonctionnement,
- Dans le secteur Uxr, seuls les changements de destination vers une activité artisanale, industrielle ou commerciale sont autorisés.

⇒ *SECTEUR UE*

- Dans le secteur Ue-a, le changement de destination des constructions et installations existantes et la transformation d'un équipement public vers une destination d'activité secondaire ou tertiaire.
- Dans le secteur Ue-a, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS UC*

- les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans le secteur,
- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les carrières.

⇒ *SECTEURS UE ET UL*

- Les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans le secteur,

⇒ *TOUS LES SECTEURS UH*

- les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans le secteur,
- les carrières.

⇒ *SECTEUR UX*

- les terrains de camping et de caravanage,

- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les habitations légères de loisirs.

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

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

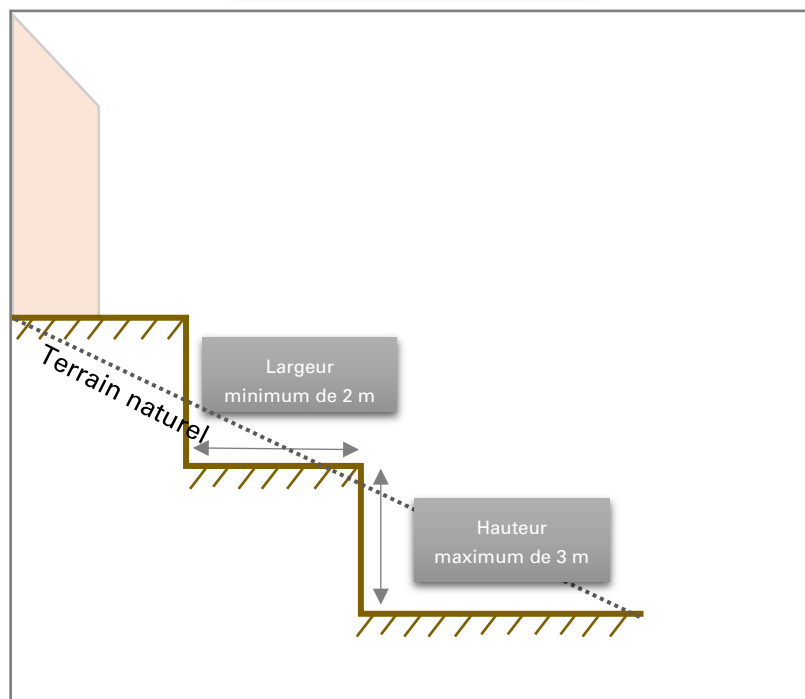
Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général (ex : voirie) sont autorisés.

⇒ *SECTEURS UC, UH, UE ET UL*

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère des secteurs et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés les affouillements et les exhaussements de sols réalisés sous forme de terrasses ou paliers d'une hauteur maximum de 3 mètres combinés à des plateformes de 2 mètres de profondeur minimum, sur le principe du schéma suivant :

Schéma de principe



⇒ *SECTEUR UX*

Sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements de sol liés au stockage de matériaux,
- les exhaussements et affouillements du sol liés au traitement et stockage des déchets,
- les exhaussements et affouillements du sol lié aux activités du site concerné.
- le stockage de matériaux sur des installations spécialisées,
- les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

## A.5 Changement de destination/ mixité fonctionnelle

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux et d'activités de services vers toutes autres destinations (habitation notamment) est interdit le long des prescriptions linéaires sur le document graphique identifiées comme « Linéaire artisanaux et commerciaux protégés » au titre de l'article L151-16 du CU par le figuré suivant : ●●●●●

Le long de ces prescriptions linéaires, le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est également interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans le secteur.

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

⇒ TOUS LES SECTEURS

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et de la restauration de bâtiments à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée, exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.
- Dans le cas de l'extension et de la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, non conformes au recul imposé par rapport aux limites séparatives et si la situation du bâtiment existant en matière de recul aux limites séparatives est conservée et sous réserve de ne pas aggraver les conditions de visibilité et de sécurité au droit du réseau routier départemental.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës,

exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les constructions situées sur les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire devront être implantées avec un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

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

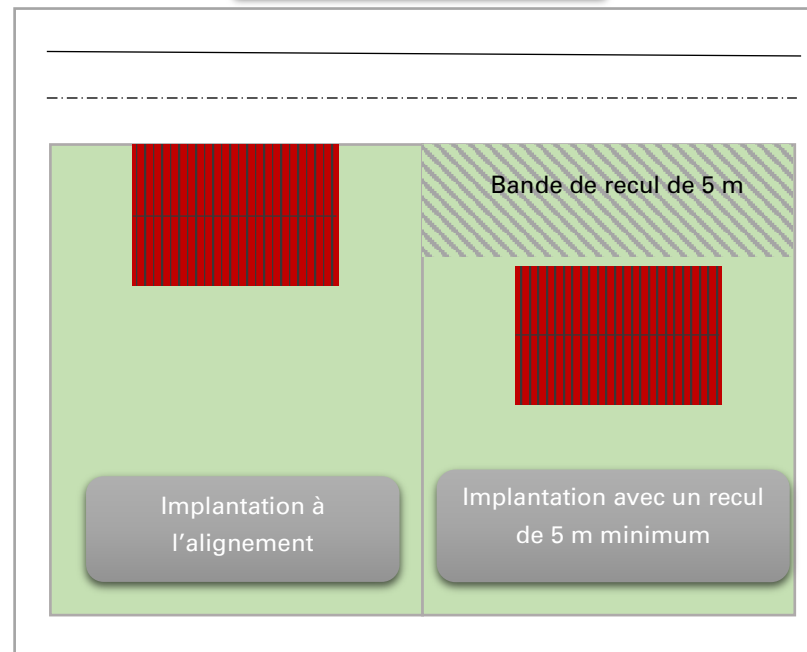
Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Linéaire d'implantation à l'alignement », les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite du linéaire.

Dans les autres espaces, les constructions devront être implantées :

- soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement existant ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

Schémas de principe

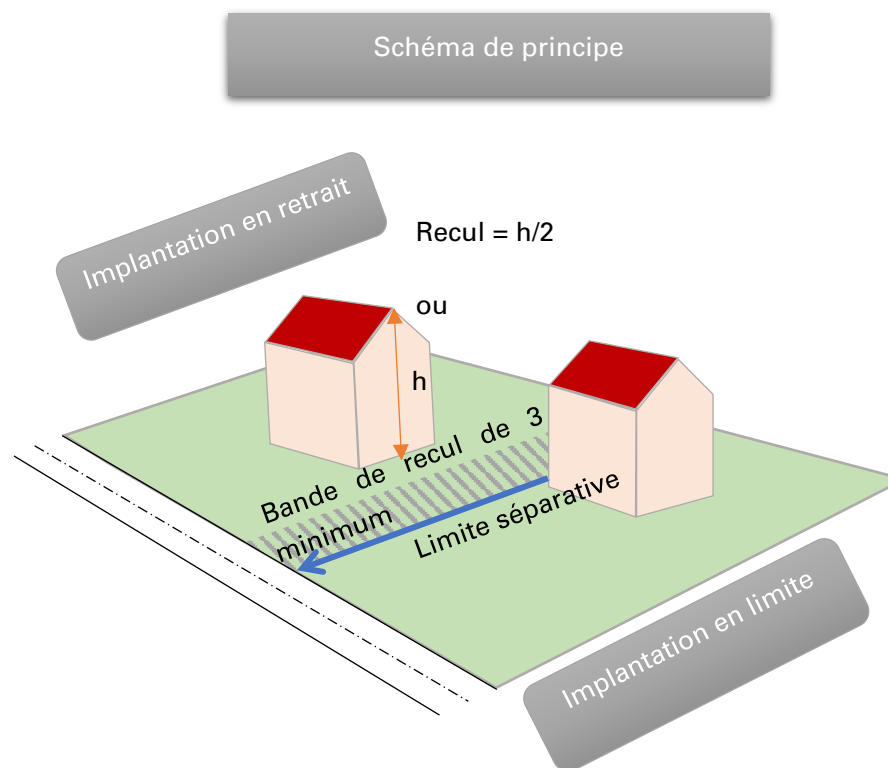


→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique comme « Linéaire d'implantation à l'alignement », les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Dans les autres espaces, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale exceptées les piscines,
- soit en limite de fond de parcelle pour les constructions annexes à usage exclusifs d'abris de jardin ou de garages, exceptées les piscines,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour toutes les autres constructions et les piscines.

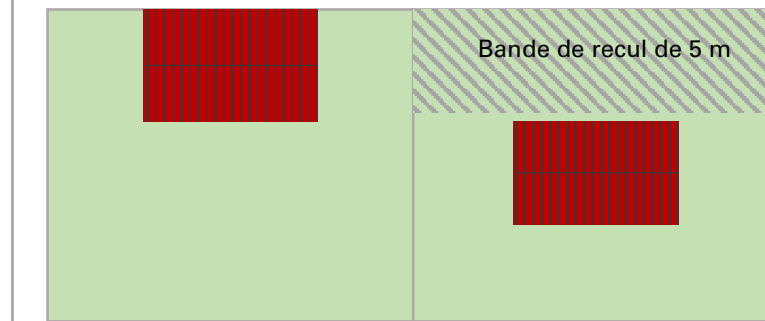


→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

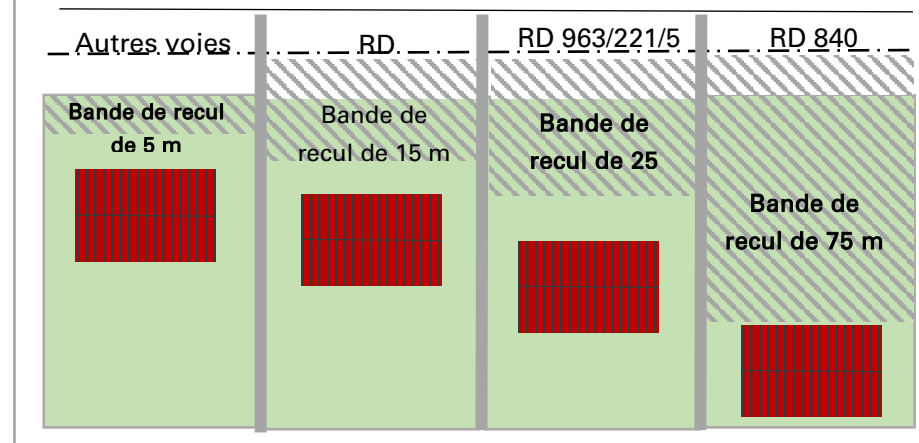
- En agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions devront être implantées :
  - soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement existant ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.
  - soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
  
- Hors agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions et installations devront être implantées :
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée.
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 963, RD 221 et RD 5,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
  - avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

Schémas de principe

En agglomération



Hors agglomération

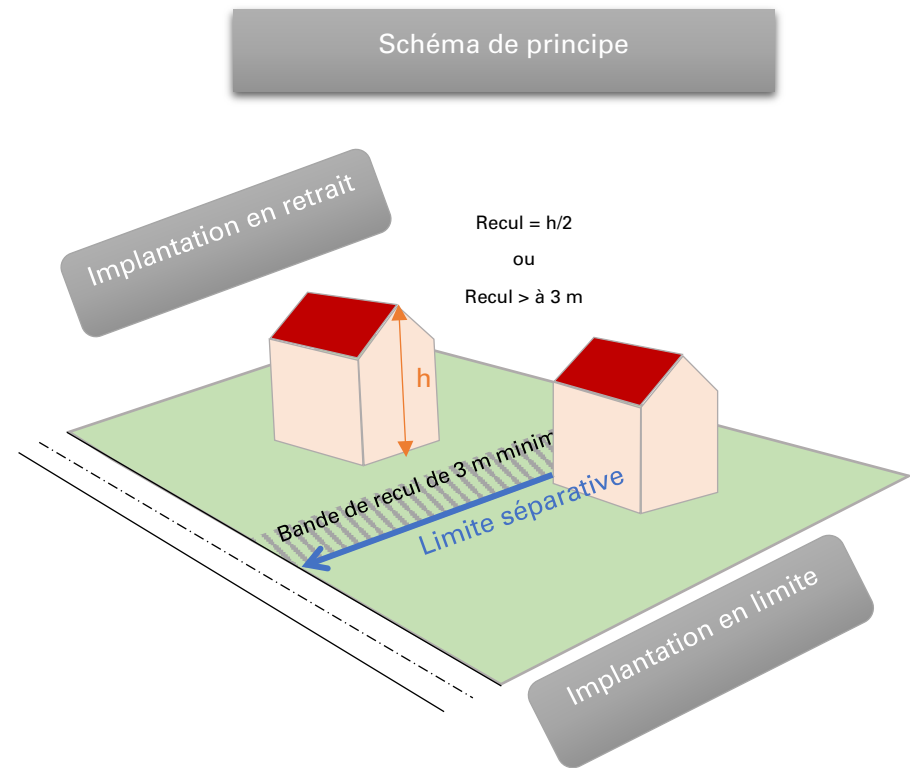


⇒ TOUS LES SECTEURS UH

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

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

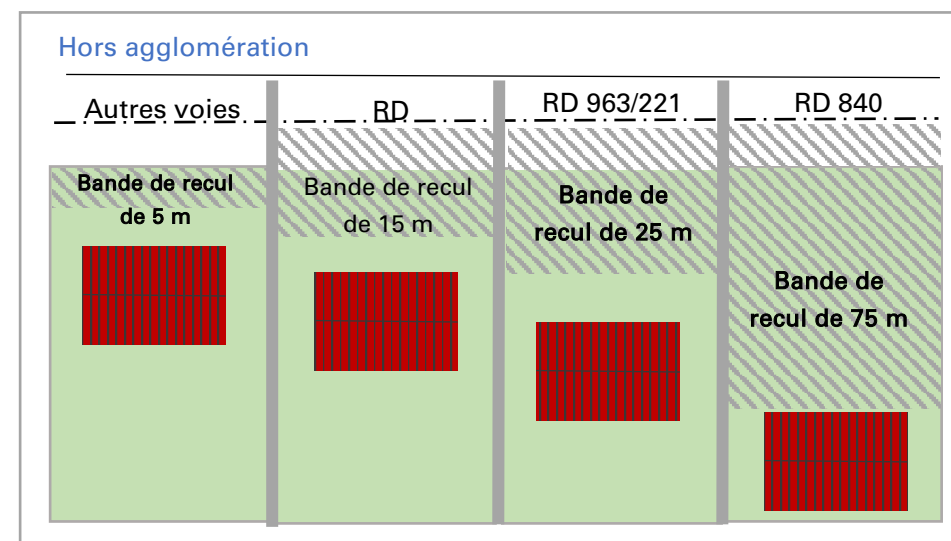
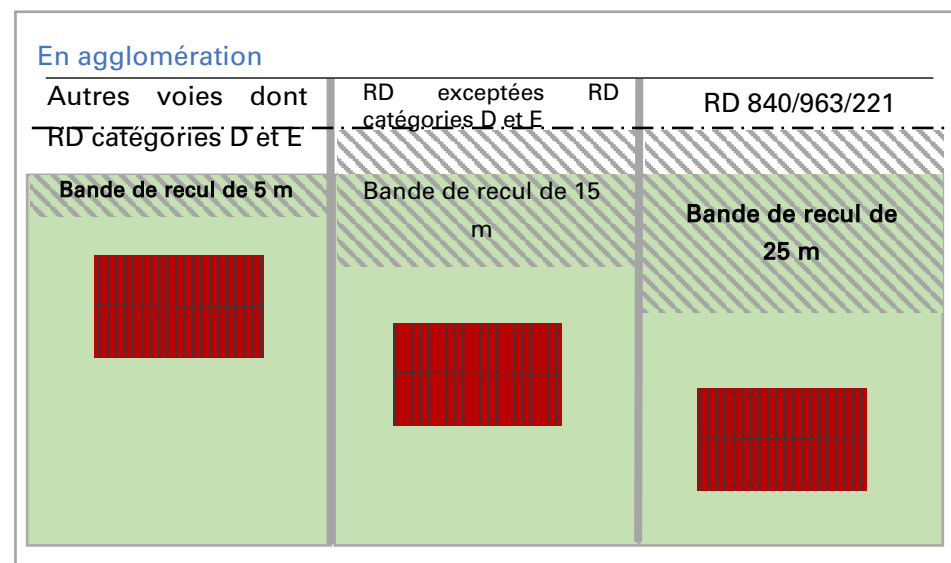
- soit en limite latérale ou limite de fond de parcelles,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

- En agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions devront être implantées :
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, RD 923, RD 221,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales exceptées les RD de catégories D et E,
  - avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques dont les routes départementales de catégories D et E.
  
- Hors agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions et installations devront être implantées :
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogoire est réalisée,
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 963, RD 221,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
  - avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

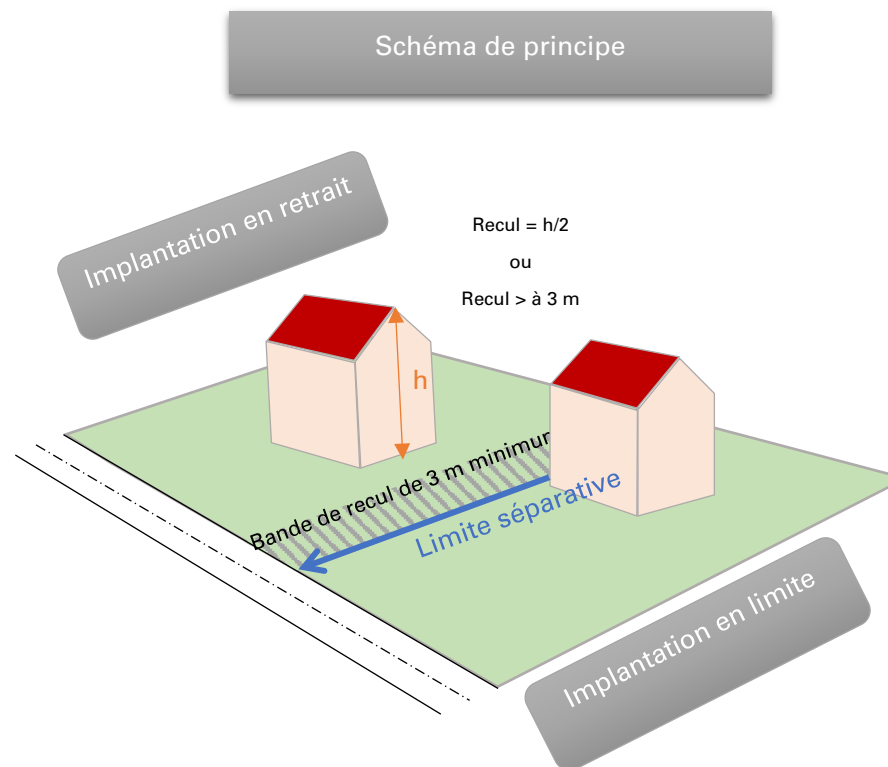
Schémas de principe



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

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite latérale ou limite de fond de parcelles,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



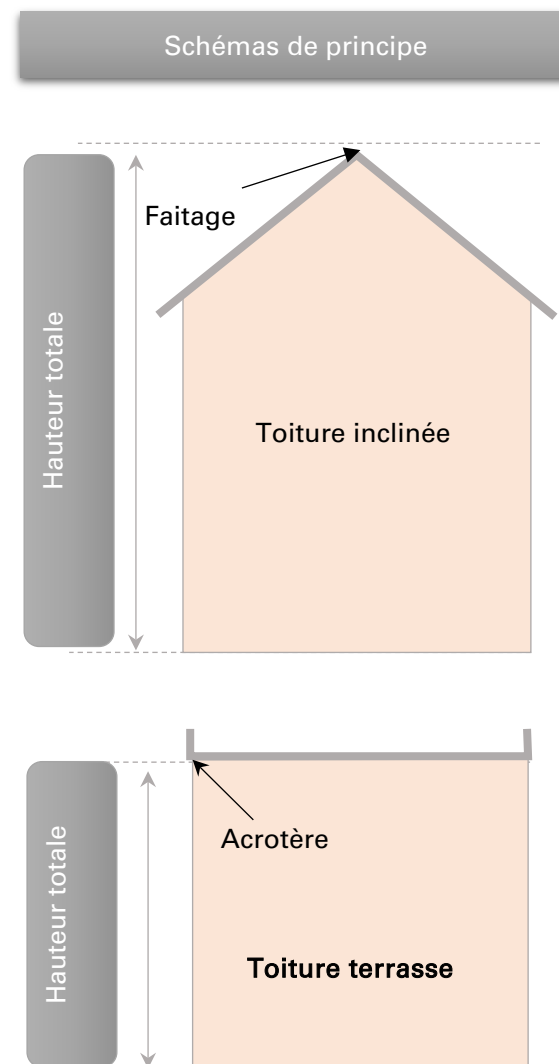
### B.1.b Hauteur des constructions

#### Rappel :

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

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

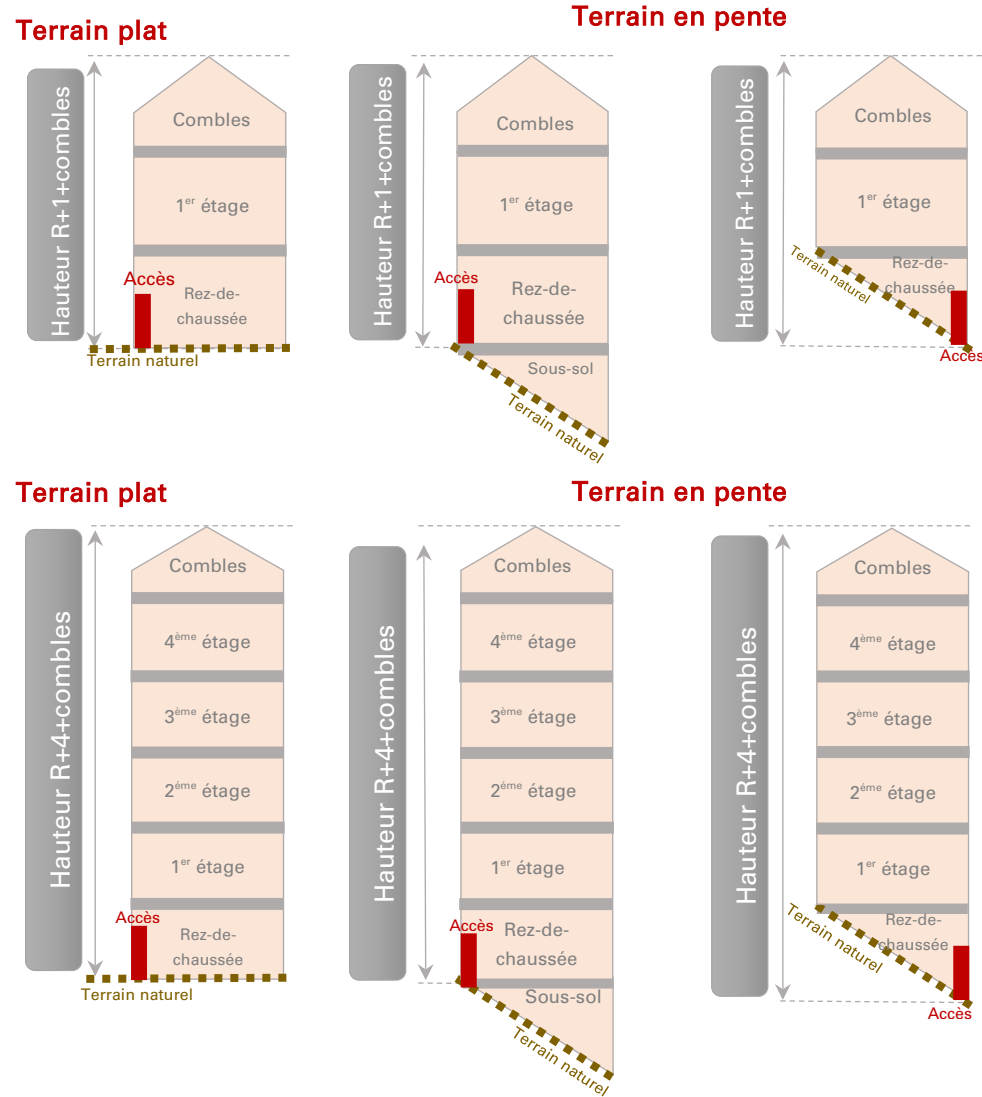
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone U, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



A compter du niveau du sol en façade principale sur voie principale de niveau supérieur, comprenant l'accès principal du bâtiment, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- ⇒ *SECTEURS UC-1, UH-1 ET UHA-1*
- R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).
- ⇒ *SECTEURS UC-2, UCA-2, UCB-2 ET UH-2*
- R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).
- ⇒ *SECTEUR UC-3*
- R+3+combles (rez-de-chaussée + 3 étages + combles).
- ⇒ *SECTEURS UC-4, UCB-4 ET UH-4*
- R+4+combles (rez-de-chaussée + 4 étages + combles).

Schémas de principe



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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

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

#### → **Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

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

#### → **Toitures :**

⇒ *SECTEURS UC-1, UC-2, UC-3, UC-4, UH-1, UH-2, UH-4*

Les toitures inclinées devront avoir une pente de 25 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux couvertures de type zinc ou produits dérivés, de type tuile rouge ou brune, ou de type lauzes ou ardoises.

Les annexes à l'habitation, les extensions, et les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse avec les constructions avoisinantes existantes.



⇒ *SECTEURS UCA-2 ET UHA-1*

Les toitures devront avoir une pente minimum de 25 %.

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux couvertures en lauzes ou ardoises.

Les annexes à l'habitation, les extensions, et les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse avec les constructions avoisinantes existantes.

⇒ *SECTEUR UCB-2 ET UCB-4*

Les toitures devront avoir une pente minimum de 25 %.

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli.

Les annexes à l'habitation, les extensions, et les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse avec les constructions avoisinantes existantes.

⇒ *SECTEUR UX*

Les annexes à l'habitation, les extensions, et les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse avec les constructions avoisinantes existantes.

→ **Façades :**

⇒ *TOUS LES SECTEURS UC ET UH*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les murs doivent être crépis, enduits ou appareillés en pierre de pays, dans un ton similaire à la pierre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaire, est autorisé.

Sur les bâtis existants, les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrement, etc...) lorsqu'ils existent, seront conservés.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

⇒ *SECTEURS UC-2, UCA-2 ET UCB-2*

Les couleurs des enduits devront être conformes aux enduits existants du ou aux



enduits traditionnels allant du brun au gris.

La palette ci-dessous est donnée à titre d'exemple.

⇒ *SECTEUR UX*

La simplicité des volumes sera recherchée. La façade perçue depuis l'espace public sera traitée avec la plus grande attention. Les couleurs de façades devront s'inspirer et se rapprocher des teintes définies dans la palette de couleur ci-dessous, excepté pour les façades traitées en bardage bois.

→ **Clôtures :**



### Dispositions générales :

Les clôtures implantées en limites de domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des accès sur la voirie départementale, ni la visibilité aux abords des passages à niveau (servitude T1).

Pour préserver la visibilité aux abords des passages à niveau, les murs pleins de clôtures sont interdits, des grilles seront utilisées.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

- Les poteaux nécessaires à l'installation de portail ou au maintien des systèmes constructifs sont autorisés dans la limite de 1.80 m de hauteur excepté en zone Ux où la hauteur est portée à 2m.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m excepté en zone Ux où la hauteur est portée à 2m.

⇒ TOUS LES SECTEURS UC

### Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un mur plein enduit sur toutes ses faces en harmonie avec la construction principale ou appareillés en pierre de pays,
- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé

- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

### Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à brise vue ou pare-vue, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à pare-vue ou à brise vue.

⇒ TOUS LES SECTEURS UH, UE ET UL

#### Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

#### Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à brise vue ou pare-vue, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à pare-vue ou à brise vue.

### ***B.2.b Performances énergétiques***

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle sont autorisées, notamment dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation.

### ***B.2.c Bâti soumis à permis de démolir***

⇒ BATI IDENTIFIE

L'ensemble du bâti identifié et repéré sur le document graphique est soumis à permis de démolir.

### ***B.2.d Bâti identifié (article L151-19)***

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

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

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes, excepté dans le secteur Ux.

Toutes haies en lisière de parcelle, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités doivent être composées d'essences locales (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales), excepté dans le secteur UX où les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements de voiture.

En zone Ux, les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

#### ***B.3.b Espaces non-imperméabilisés***

⇒ TOUS LES SECTEURS UH

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % des espaces libres devront être maintenus en espace de pleine terre.

#### ***B.3.c Continuités et corridors écologique***

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau permanents.

#### ***B.3.d Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (article L151-23 du code de l'urbanisme)***

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si



l'état sanitaire le justifie ou doivent être remplacés par une essence identique.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

## **B.4 Stationnement**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Les stationnements prévus hors agglomération, en limite du domaine public, ne devront pas générer de risques pour les usagers de la route.

⇒ *TOUS LES SECTEURS UH*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé.

⇒ *SECTEUR UX*

### → **Logements**

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 1 place de stationnement minimum par logement créé.

### → **Artisanat et commerce de détail**

L'emprise dédiée au stationnement pour les nouveaux équipements commerciaux devra être conforme aux dispositions de l'article L111-19 du code de l'urbanisme.

La superficie dédiée au stationnement des véhicules motorisés ne peut être supérieure à 100 % de la surface bâtie du bâtiment commercial ou artisanal.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisée compte pour moitié dans le calcul de la superficie dédiée au stationnement.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos seront au moins égaux à 1 % de la surface de plancher du bâtiment auxquelles elles sont liées.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès :*

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### *C.1.b Voiries :*

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une chaussée d'une largeur de 5 mètres minimum accompagnée d'un piétonnier de 1.4 mètre minimum.



## **C.2 Desserte par les réseaux**

### ***C.2.a Eau potable***

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

### ***C.2.b Eaux usées***

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'urbanisation.

Aucuns rejets, même traités, ne seront permis sur le domaine public.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration à la parcelle devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public.

### ***C.2.d Autres réseaux***

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

# Zone AU

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

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

### A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ TOUS LES SECTEURS

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerce de gros,

⇒ TOUS LES SECTEURS SAUF AU1-2

- Hébergement hôtelier et touristique.

⇒ TOUS LES SECTEURS SAUF AU1X

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ SECTEURS AU0 ET AU0X

- Toute nouvelle construction est interdite.

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

*Pour rappel:*

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

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

Sont autorisés les constructions et aménagement à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (art. R151-20 du CU) :

- OAP n°2, n°4, n°5, n°9, n°11, n°15 : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- OAP n°8 : lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- OAP n°1, n°10 et n°11 : lors de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement suivant le phasage défini : AU1-1 ou AU1-2, AU2-1, AU3-1.
- OAP n°3, n°6, n°7, n°9, n°12, n°13, n°14, n°16, n°17, n°18, n°19, n°21, n°22 et n°23 : au fur et à mesure de l'équipement du secteur,

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU1-4, AU1A-1, AU1B-1*

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,

⇒ *SECTEUR AU1X*

Sont autorisées les logements nouveaux ou l'hébergement nécessaire à une activité présente sur le secteur à condition qu'ils s'intègrent dans le volume des bâtiments d'activités et que leur surface n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4, AU1B-1*

- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans le secteur,
- les carrières.

⇒ *SECTEUR AU1X*

- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs.

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

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général (ex : voirie) sont autorisés.

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4, AU1B-1*

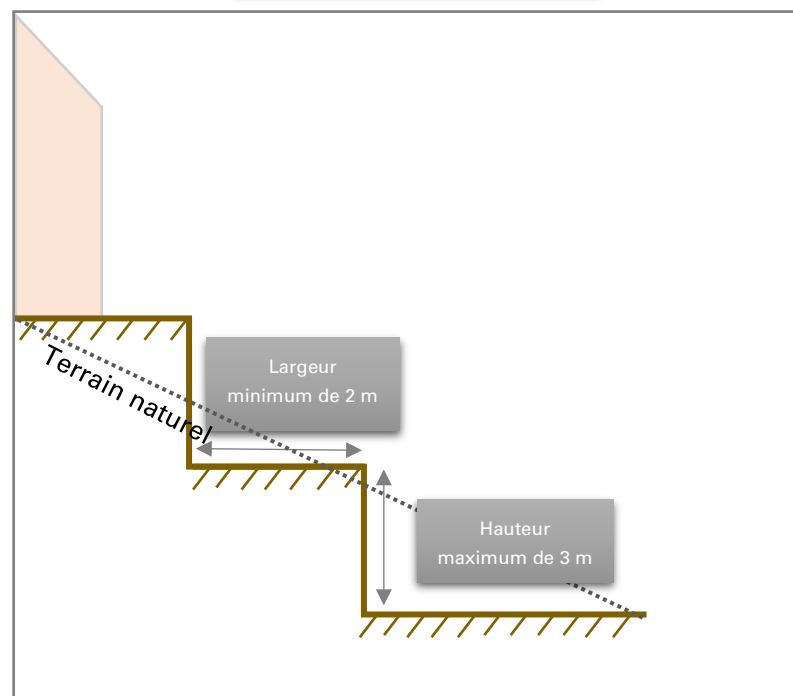
Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère du secteur et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés les affouillements et les exhaussements de sols réalisés sous forme de terrasses ou paliers d'une hauteur maximum de 3 mètres combinés à des plateformes de 2 mètres de profondeur minimum, sur le principe du schéma ci-contre :

⇒ *SECTEUR AU0X*

Non règlementé

Schéma de principe



## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les constructions situées sur les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire devront être implantées avec un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou

installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

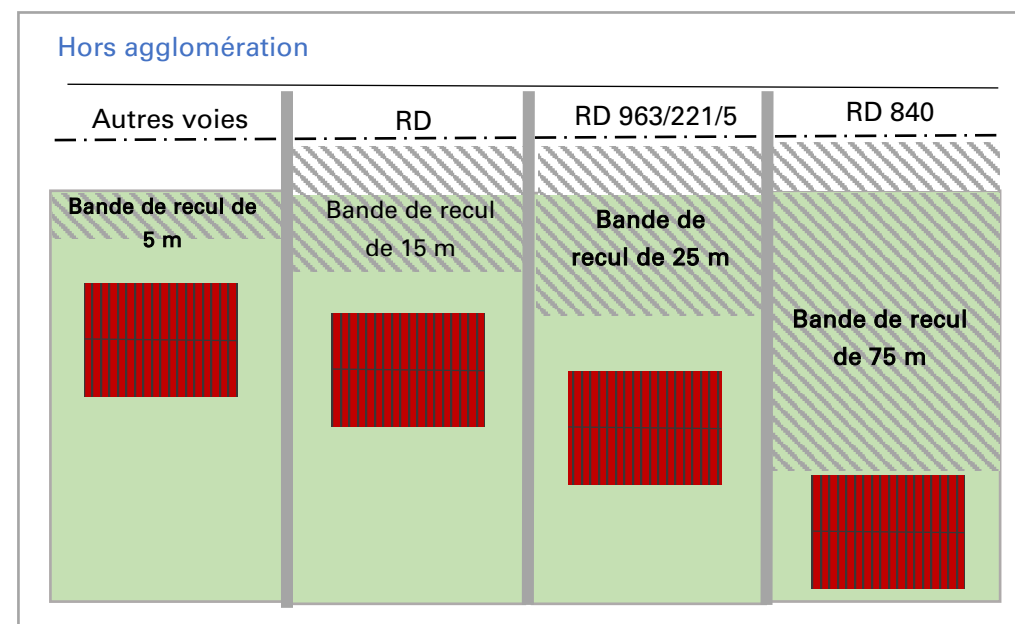
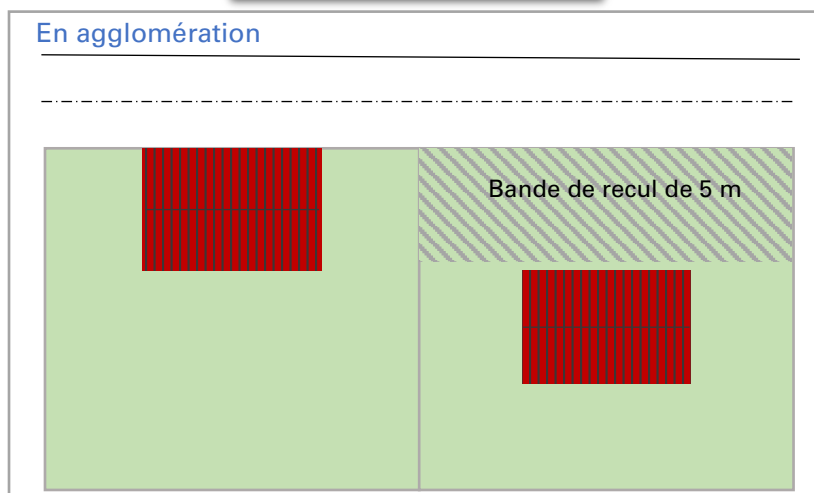
⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4, AU1B-1*

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

- En agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions devront être implantées :
  - soit en limite de l'emprise publique ou à l'alignement existant ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.
  - soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- Hors agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions et installations devront être implantées :
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée.
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD963, RD 221 et RD 5,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

Schémas de principe

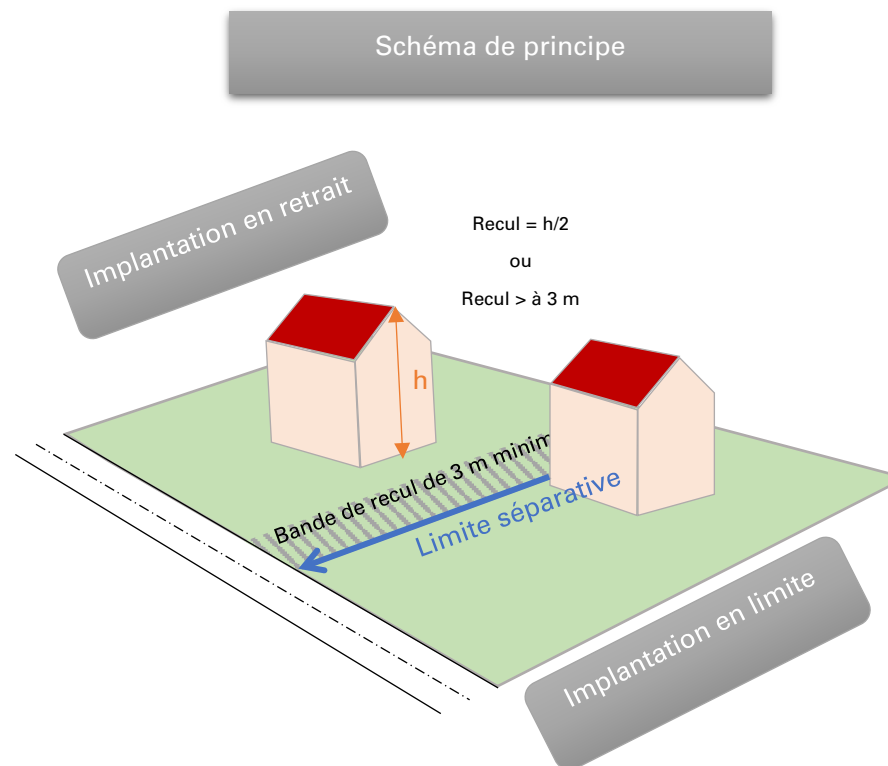


⇒ SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4,  
AU1B-1

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

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

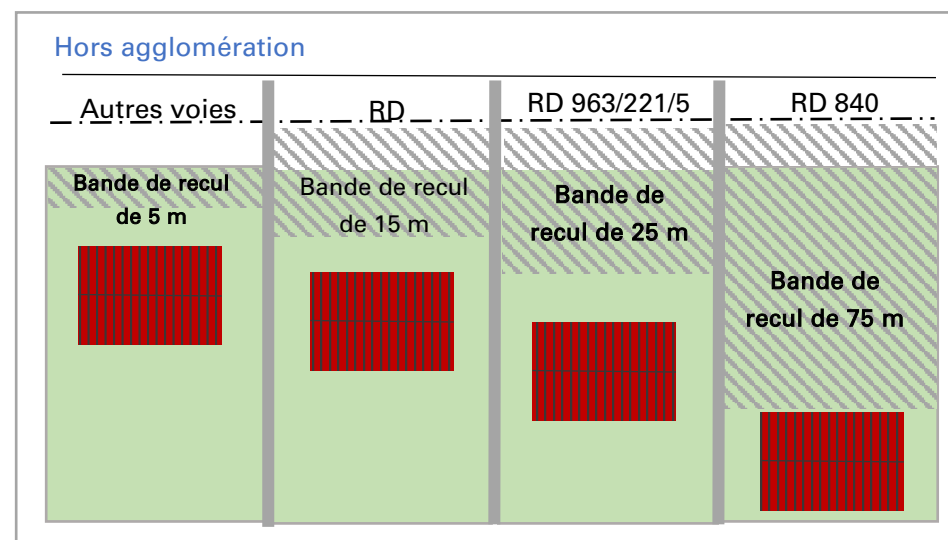
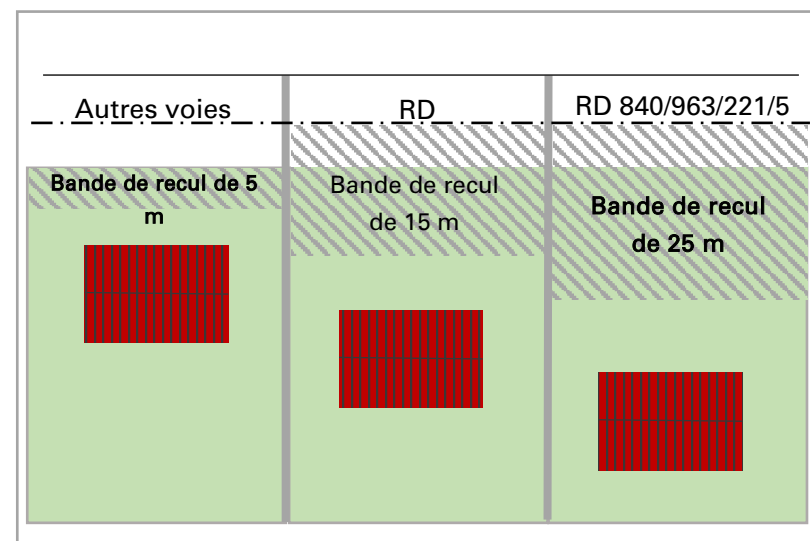
- soit en limite latérale ou limite de fonds de parcelles,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

- En agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions devront être implantées :
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
  - avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.
  
- Hors agglomération (art.5 des dispositions générales), les constructions et installations devront être implantées :
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
  - avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

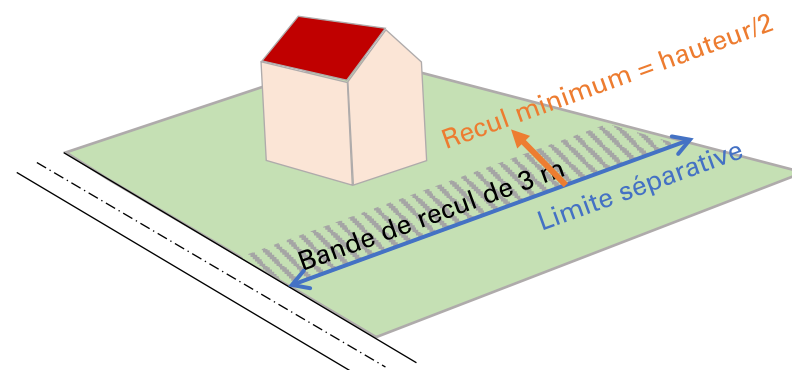
Schémas de principe



⇒ SECTEUR AU1X

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

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### B.1.b Hauteur des constructions

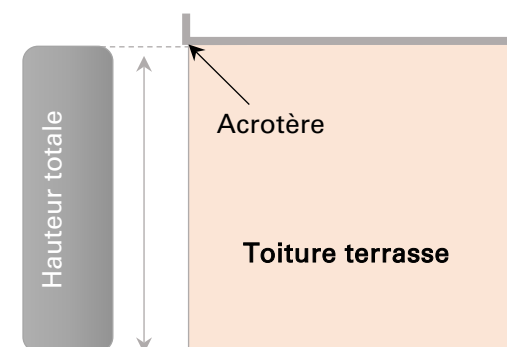
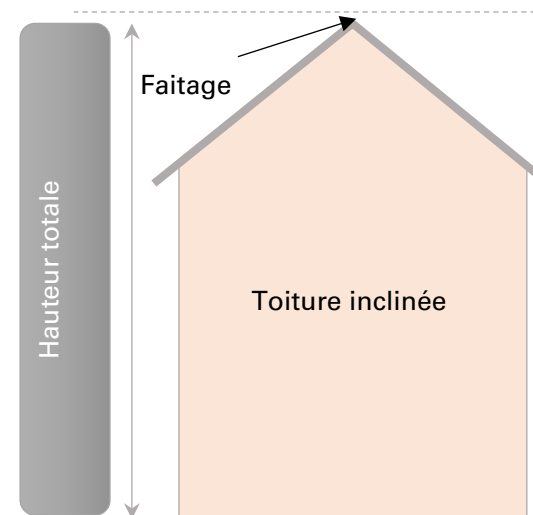
**Rappel :**

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

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone AU, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

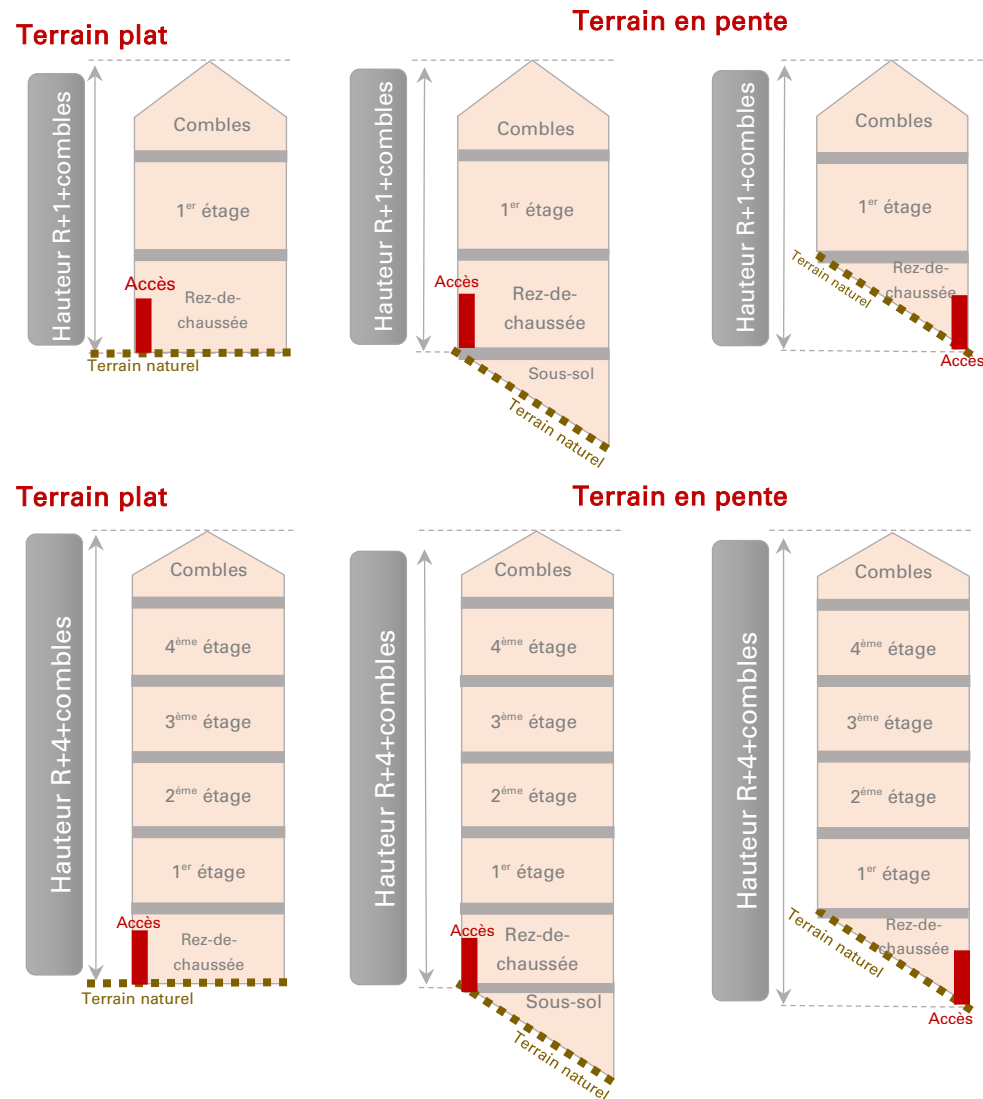
#### Schémas de principe



A compter du niveau du sol en façade principale sur la voie principale de niveau supérieur, comprenant l'accès principal du bâtiment, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- ⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1B-1*
- R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).
- ⇒ *SECTEUR AU1-2*
- R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).
- ⇒ *SECTEUR AU1-4*
- R+4+combles (rez-de-chaussée + 4 étages + combles).

## Schémas de principe



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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

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

#### **→ Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **→ Toitures :**

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4*

Les toitures inclinées devront avoir une pente de 25 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux couvertures de type zinc ou produits dérivés, de type tuile rouge, ou de type lauzes ou ardoises.

Les annexes à l'habitation, les extensions, les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration avec les constructions avoisinantes existantes.

⇒ *SECTEUR AU1X*

*La pente des toitures devra être inférieure à 25%.*

*Pour toutes les toitures à pente, la pose d'acrotère est interdite. Les acrotères sont autorisés uniquement lorsque la réglementation technique (DTU, ...) les rend obligatoires.*



Les annexes à l'habitation, les extensions, les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration avec les constructions avoisinantes existantes.

⇒ *SECTEUR AU1B-1*

*Les toitures devront avoir une pente minimum de 25 %.*

*Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli.*

Les annexes à l'habitation, les extensions, les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration avec les constructions avoisinantes existantes.

→ **Façades :**

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU1-4, AU1B-1*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les murs doivent être crépis, enduits ou appareillés en pierre de pays, dans un ton similaire à la pierre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaires, est autorisé.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

⇒ *SECTEUR AU1X*

La simplicité des volumes sera recherchée.

La façade perçue depuis l'espace public sera traitée avec la plus grande attention.

Les couleurs des façades devront être issues de la palette de couleur ci-dessous :



→ **Clôtures :**

Dispositions générales :

Les clôtures implantées en limites de domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des accès sur la voirie départementale, ni la visibilité aux abords des passages à niveau (servitude T1).

Pour préserver la visibilité aux abords des passages à niveau, les murs pleins de clôtures sont interdits, des grilles seront utilisées.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

- Les poteaux nécessaires à l'installation de portail ou au maintien des systèmes constructifs sont autorisés dans la limite de 1.80 m de hauteur.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4, AU1B-1*

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

#### Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à brise vue ou pare-vue, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à pare-vue ou à brise vue.

### ***B.2.b Performances énergétiques***

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle sont autorisées notamment dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation.

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

⇒ TOUS LES SECTEURS

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Toutes haies en lisière de parcelle, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités doivent être composées d'essences locales (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

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



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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

### ***B.3.b Espaces non-imperméabilisés***

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU-4, AU1B-1*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % des espaces libres devront être maintenus en espace de pleine terre.

### ***B.3.c Continuités et corridors écologiques***

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau permanents.

### ***B.3.d Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (article L151-23 du code de l'urbanisme)***

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie ou doivent être remplacés par une essence identique.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.



## **B.4 Stationnement**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Les stationnements prévus hors agglomération, en limite du domaine public, ne devront pas générer de risques pour les usagers de la route.

⇒ *SECTEURS AU1-1, AU2-1, AU3-1, AU1-2, AU1-4, AU1B-1*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé.

⇒ *SECTEUR AU1X*

### → **Logements**

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 1 place de stationnement minimum par logement créé.

### → **Artisanat et commerce de détail**

L'emprise dédiée au stationnement pour les nouveaux équipements commerciaux devra être conforme aux dispositions de l'article L111-19 du code de l'urbanisme.

La superficie dédiée au stationnement des véhicules motorisés ne peut être supérieure à 100 % de la surface bâtie du bâtiment commercial ou artisanal.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisée compte pour moitié dans le calcul de la superficie dédiée au stationnement.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos seront au moins égaux à 1 % de la surface de plancher du bâtiment auxquelles elles sont liées.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A titre indicatif, les voiries et accès à créer pourraient être aménagées selon les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

#### *C.1.a Accès :*

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### *C.1.b Voiries :*

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Le principe de composition des voies à créer de développement du réseau de liaisons douces, ainsi que leur organisation permettra d'assurer la compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## C.2 Desserte par les réseaux

### C.2.a Eau potable

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

### C.2.b Eaux usées

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'urbanisation.

Aucuns rejets, même traités, ne seront permis sur le domaine public.

### C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales seront privilégiés sur des espaces paysagers, des noues ou des espaces enterrés.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un dispositif de rétention sur le terrain d'assiette du projet dont le volume est calculé de la façon suivante :

Superficie du projet terrain d'assiette	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en oeuvre
Inférieure à 1 500 m <sup>2</sup>	2 litres/seconde	2 x surface imperméabilisée (m <sup>2</sup> ) / 100
Comprise entre 1 500 m <sup>2</sup> et 1 ha	2 litres/seconde	2,3 x surface imperméabilisée (m <sup>2</sup> ) / 100
Supérieure à 1 ha	10 litres seconde/ha	Étude spécifique dossier « loi sur l'eau »



### *C.2.d Autres réseaux*

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## Zone A

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

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

⇒ TOUS LES SECTEURS

Sont interdites toute nouvelle construction, exceptées celles indiquées au paragraphe suivant : A.2. Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

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

Pour rappel :

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

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

⇒ TOUS LES SECTEURS

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La reconstruction des bâtiments à l'identique après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes,

⇒ SECTEUR A ET APC

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- Les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité

agricole, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H,

- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de construction annexe par leur fonctionnement.

⇒ *SECTEUR AP :*

- Les extensions des bâtiments agricoles à hauteur de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de construction annexe par leur fonctionnement.

⇒ *SECTEUR AM :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité maraichère dès lors qu'elles sont conformes aux dispositions du PPRI du Lot Aval,
- Les constructions légères de type serres à conditions d'être liées à une activité d'agriculture maraichère.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *SECTEURS A, AP, APC ET AM*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *SECTEUR A ET APC*

- le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,

⇒ *SECTEURS AP ET AM*

- le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les installations classées,
- les carrières,



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

Les affouillements et exhaussements liés à la vocation de la zone, à la gestion des eaux ou à des projets de terrasses sont autorisés dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs compris.

Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général (ex : voirie) sont autorisés dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs compris.

#### **A.5 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé vers une vocation d'habitation, de commerce ou d'activité de service, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel: les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.*

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée, exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.
- Dans le cas de l'extension et de la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, non conformes au recul imposé par rapport aux limites séparatives et si la situation du bâtiment existant en matière de recul aux limites séparatives est conservée et sous réserve de ne pas aggraver les conditions de visibilité et de sécurité au droit du réseau routier départemental.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës, exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les constructions situées sur les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire devront être implantées avec un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

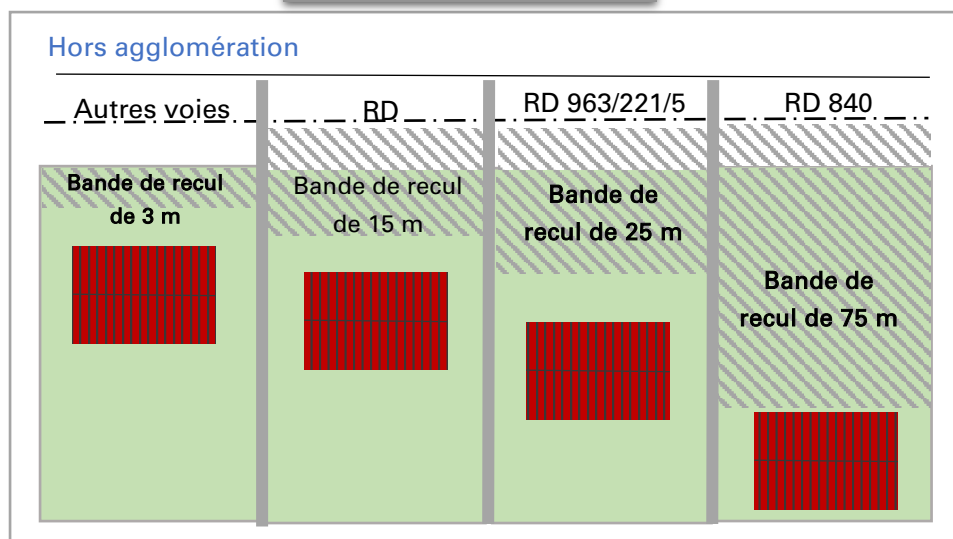
Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

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

- Les constructions et installations devront être implantées :
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée,
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 963, RD 221 et RD 5,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,

- avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Schéma de principe



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

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas excéder 3.5 mètres à l'égout du toit

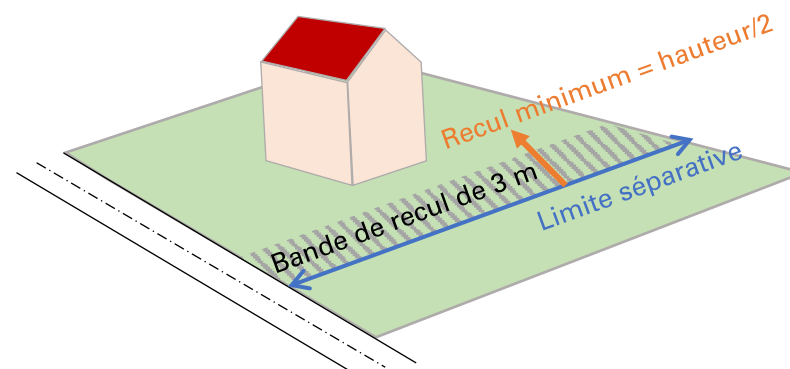


Schéma de principe

### B.1.b Hauteur des constructions

#### Rappel :

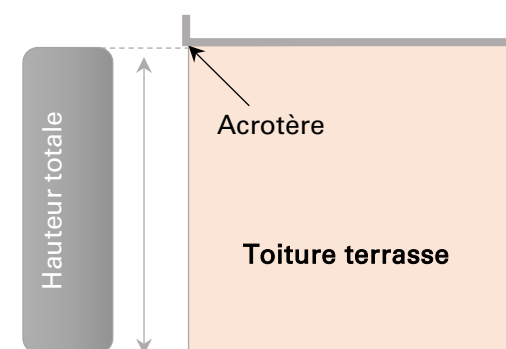
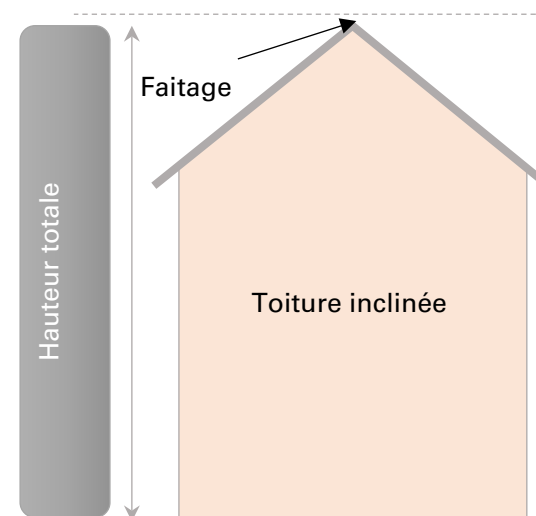
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Pour les annexes, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### Schémas de principe



- Bâtiments à usage d'habitation

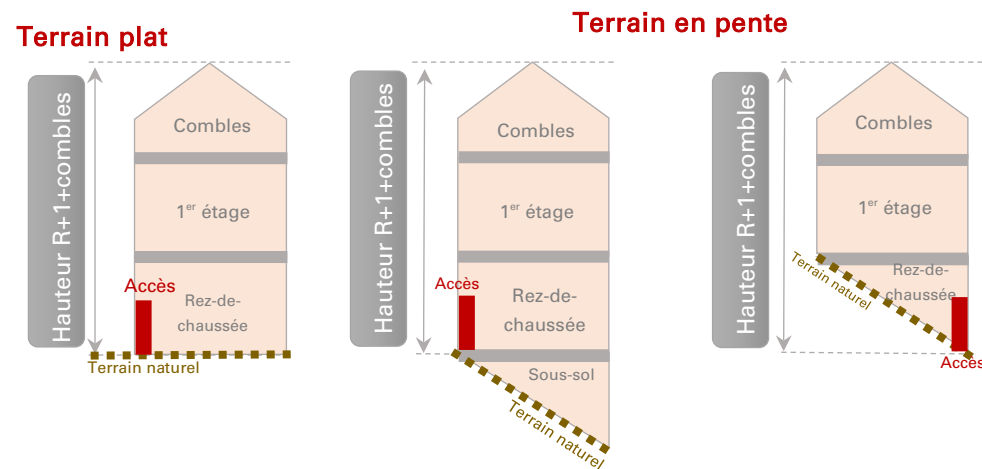
A compter du niveau du sol en façade principale sur la voie principale de niveau supérieur comprenant l'accès principal du bâtiment, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder le R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.

**B.1.c Emprise au sol et densité**

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

Schémas de principe





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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

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

#### **→ Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

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

#### **→ Toitures :**

##### **Constructions à vocation d'habitat :**

Les toitures inclinées devront avoir une pente de 25 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux couvertures de type zinc ou produits dérivés, de type tuile rouge, ou de type lauzes ou ardoises. En zone Apc, le matériau de couverture des constructions devra être de couleur sombre.

Les annexes à l'habitation, les extensions, les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration avec les constructions avoisinantes existantes.

### Constructions à vocation agricole :

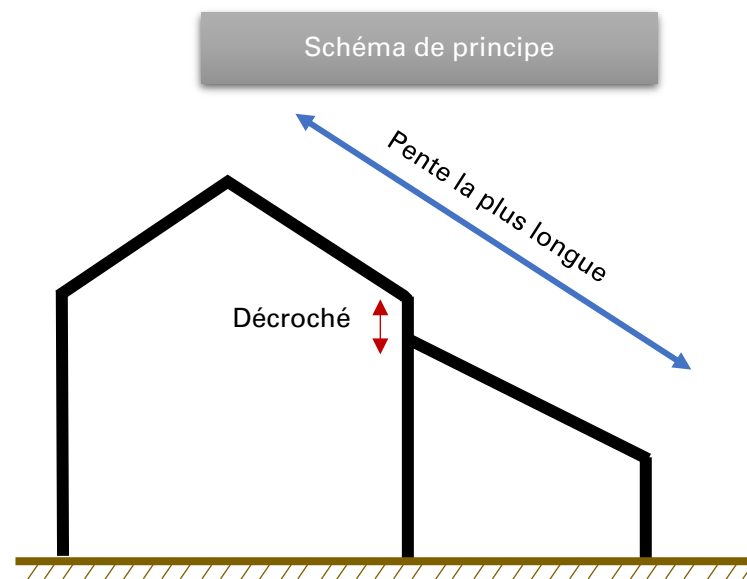
La couleur de la toiture doit être plus sombre que la couleur de la façade. En zone Apc, le matériau de couverture des constructions devra être de couleur sombre.

La pente de la toiture doit être de 25 % minimum, hors serres et tunnels de maraîchage.

Les toitures à deux pentes symétriques (de même longueur) sont à privilégier.

Les toitures des bâtiments principaux en mono-pentes ou à redents sont interdites.

Un décroché peut-être demandé sur la pente la plus longue.



## → Façades :

### Construction à vocation d'habitat :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les murs doivent être crépis, enduits ou appareillés en pierre de pays, dans un ton similaire à la pierre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaires, est autorisé.

### Constructions à vocation agricole :

En zone A, les couleurs des façades devront se rapprocher des teintes définies dans la palette de couleur ci-contre (12 teintes), excepté pour les façades traitées en bardage bois naturel non peint qui est à privilégier.

En zone Apc, les couleurs des façades devront se rapprocher des 9 teintes définies dans la palette de couleur ci-contre, excepté pour les façades traitées en bardage bois naturel non peint qui est à privilégier.

Les couleurs des façades devront être issues des palettes de couleur ci-contre :



Palette de référence zone A



Palette de référence zone Apc

## → Caractéristiques architecturales des clôtures :

### Dispositions générales

Les clôtures implantées en limites de domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des accès sur la voirie départementale, ni la visibilité aux abords des passages à niveau (servitude T1).

Pour préserver la visibilité aux abords des passages à niveau, les murs pleins de clôtures sont interdits, des grilles seront utilisées.

Les poteaux nécessaires à l'installation de portail ou au maintien des systèmes constructifs sont autorisés dans la limite de 1.80 m de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### Construction à vocation d'habitat :

- Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

- Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à brise vue ou pare-vue, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à pare-vue ou à brise vue.

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

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

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

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Toutes haies en lisière de parcelle, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités doivent être composées d'essences locales (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe). La plantation de haies monospécifiques est interdite. Une attention particulière sera apportée à la réalisation de ces plantations qui ne seront pas en alignement strict (type "rideau" uniforme) mais plutôt en massifs naturels et irréguliers ou en bosquets, pour une meilleure intégration dans le grand paysage.

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

En zone Apc, les constructions agricoles seront obligatoirement accompagnées de plantations d'arbres figurant dans la palette des essences végétales (cf article 8 des dispositions générales) qui ne doivent pas être réalisées en alignement strict (type « rideau » uniforme) mais en massifs naturels et irréguliers ou en bosquets, pour une meilleure intégration dans le grand paysage.

#### ***B.3.b Continuités et corridors écologique***

Toute construction, hors serres et tunnel de maraîchage, devra s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau permanents.

#### ***B.3.c Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (article L151-23 du code de l'urbanisme)***

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

### **B.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Les stationnements prévus hors agglomération, en limite du domaine public, ne devront pas générer de risques pour les usagers de la route.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès :*

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### *C.1.b Voiries :*

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

## **C.2 Desserte par les réseaux**

### ***C.2.a Eau potable***

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un forage privé conforme à la réglementation en vigueur.

### ***C.2.b Eaux usées***

En absence de réseau public, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Aucuns rejets, même traités, ne seront permis sur le domaine public.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public.

## Zone N

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

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

Sont interdites toute construction exceptée celles indiquées au paragraphe suivant : A.2. Destination et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

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

*Pour rappel :*

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

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et de respecter le maintien des continuités écologiques :

⇒ *TOUS LES SECTEURS, EXCEPTE LES SECTEURS N ET NP*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

⇒ *SECTEURS N ET NP*

- Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de

maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

⇒ *SECTEUR N*

- La mise aux normes des exploitations agricoles,
- Les extensions des bâtiments agricoles à hauteur de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou, la qualité paysagère du site et qu'elles sont implantées à proximité immédiate de l'habitation. Ces annexes devant avoir un usage de construction annexe par leur fonctionnement.
- Dans les espaces repérés « jardins ouvriers » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont autorisées que les annexes d'une surface de plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum,

⇒ *SECTEUR NC*

- Les constructions nouvelles, les ouvrages techniques, les extensions ainsi que les aménagements de sols et les installations diverses dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site sont admis à condition d'être nécessaire :
  - o Soit à l'exercice d'une activité d'extraction et d'exploitation de matériaux en carrière,
  - o Soit au stockage, à la transformation, au négoce ou au recyclage issus de l'exploitation de carrières,
  - o Soit aux travaux de sols mise en œuvre dans le cadre d'un programme de réaménagement de carrière.

⇒ *SECTEUR NG*

- Les aires d'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site,

⇒ *SECTEUR NL*

- Les commerces et activités de service destinés à la création, au fonctionnement et au développement des zones de loisirs et de tourisme dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site,
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

⇒ *SECTEUR NE*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont implantées à proximité immédiate de l'habitation. Ces annexes devant avoir un usage de construction annexe par leur fonctionnement.
- L'artisanat et le commerce de détail à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, forestière, ou à la qualité paysagère du site,
- Les entrepôts et les bureaux à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, forestière, ou à la qualité paysagère du site,

⇒ *SECTEUR NH1-1*

- Les logements nouveaux et leurs annexes à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, forestière, ou à la qualité paysagère du site,

⇒ *SECTEUR NH2-1 ET NH2B-1*

- La mise aux normes des exploitations agricoles sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, forestière, ou à la qualité paysagère du site,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation. Ces annexes devant avoir un usage de construction par leur fonctionnement.

⇒ *SECTEUR NX1*

- Les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au traitement et stockage des déchets,
- Les constructions et ouvrages techniques liés à la mise en sécurité et à la réhabilitation des sites concernés,
- Les constructions nouvelles, ouvrages techniques, les extensions ainsi que les aménagements de sols et les installations diverses liés à une activité autorisée ou existante sur le secteur.

⇒ *SECTEURS NP ET NZH*

- Toute nouvelle construction est interdite.

⇒ *SECTEUR NX0*

- Toute construction nouvelle est interdite exceptée les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, ainsi que les ouvrages et accessoires techniques y afférents.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *SECTEURS N, NP ET NX0*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *SECTEURS NE, NC ET NX1*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,

⇒ *SECTEURS NL, NG, NH1-1 ET NH1-2*

- les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans le secteur.

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

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les affouillements et exhaussements liés à la vocation de la zone, à la gestion des eaux ou à des projets de terrasses sont autorisés dans l'ensemble de la zone N sous-secteurs compris, excepté en zone Np et Nzh.

Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général (ex : voirie) sont autorisés.

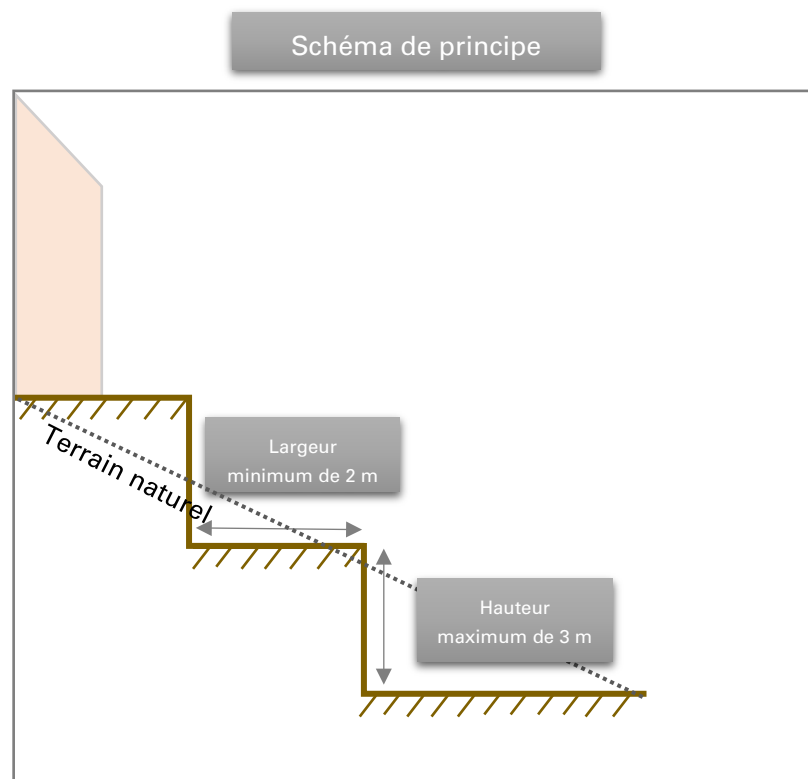
Les activités d'éducation canine n'impliquant pas de construction sont ponctuellement et au cas par cas autorisées en zone N.

Les activités agricoles liées à l'entretien du site de la Découverte n'impliquant pas de construction sont autorisés en zone NI.

⇒ *SECTEURS NH1-1, NH2-1 ET NH2B-1*

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère du secteur et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés les affouillements et les exhaussements de sols réalisés sous forme de terrasses ou paliers d'une hauteur maximum de 3 mètres combinés à des plateformes de 2 mètres de profondeur minimum, sur le principe du schéma suivant :



- Les exhaussements et affouillements du sol liés au traitement, stockage des déchets et aux activités du site concerné,
- Les exhaussements et affouillement de sol liés à la mise en sécurité et à la réhabilitation des sites concernés,

- Les exhaussements et affouillements de sol liés au traitement et au stockage de matériaux,
- Le stockage de matériaux.

## A.5 Changement de destination

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme est autorisé vers une vocation d'habitation, de commerce ou d'activité de service, dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté.

⇒ *SECTEURS NH1 ET NH2*

Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et de la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée, exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.
- Dans le cas de l'extension et de la restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, non conformes au recul imposé par rapport aux limites séparatives et si la situation du bâtiment existant en matière de recul aux limites séparatives est conservée et sous réserve de ne pas aggraver les conditions de visibilité et de sécurité au droit du réseau routier départemental.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines, exceptées pour les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les constructions situées sur les propriétés riveraines du domaine public ferroviaire devront être implantées avec un recul de :

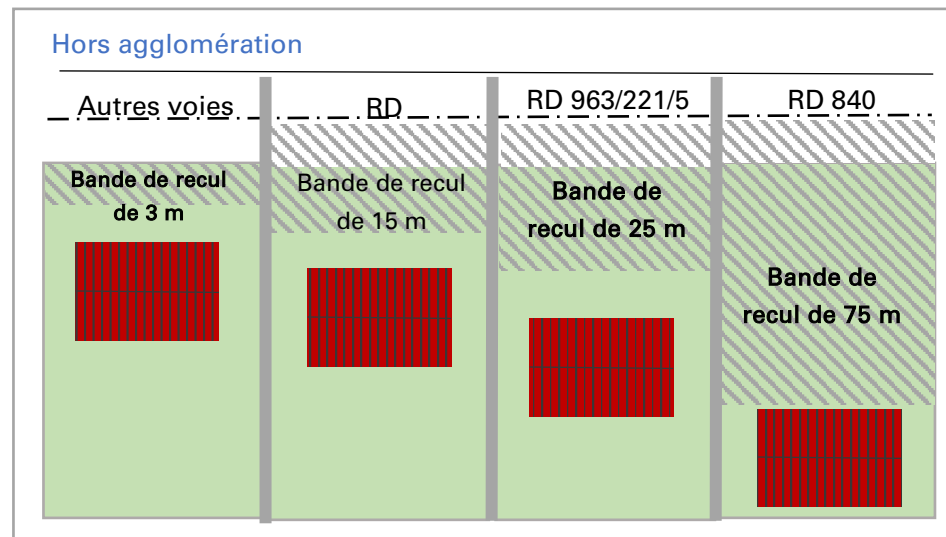
- 2 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

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

- Les constructions et installations devront être implantées
  - avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 840, sauf si une étude dérogatoire est réalisée,
  - avec un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 963, RD 221 et RD 5,
  - avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
  - avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

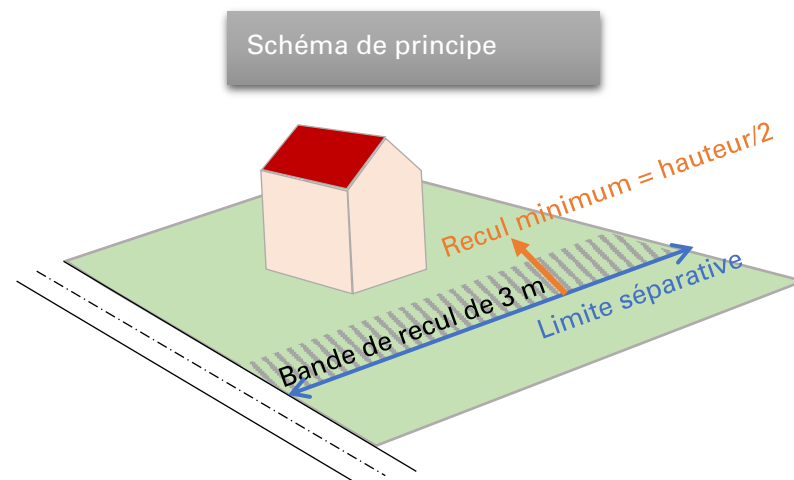
Schéma de principe



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

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 m à l'égout du toit.



### B.1.b Hauteur des constructions

#### Rappel :

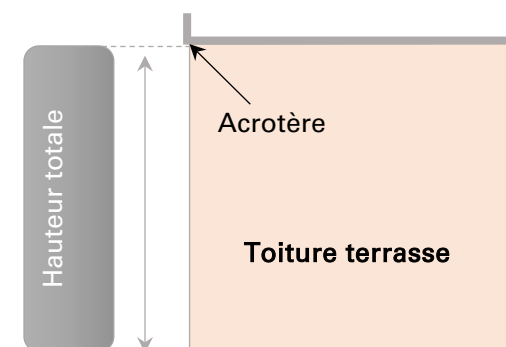
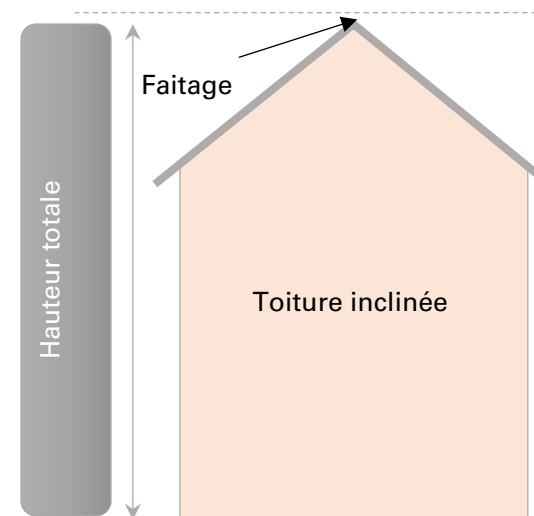
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Pour les annexes, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone N, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### Schémas de principe



- Bâtiments à usage d'habitation

A compter du niveau du sol en façade principale sur la voie principale de niveau supérieur, comprenant l'accès principal du bâtiment, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder le R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.

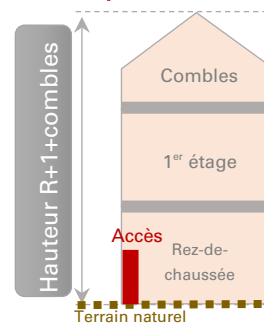
**B.1.c Emprise au sol et densité**

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexes du projet.

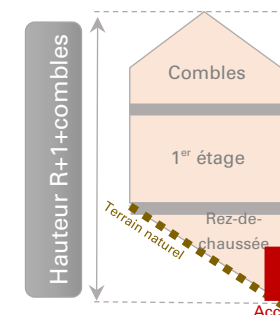
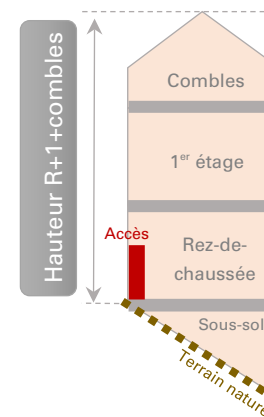
Dans les espaces repérés « Jardins ouvriers » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles auront une surface de plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum.

Schémas de principe

**Terrain plat**



**Terrain en pente**



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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

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

#### **→ Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

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

#### **→ Toitures :**

##### **Constructions à vocation d'habitat :**

Les toitures inclinées devront avoir une pente de 25 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

⇒ *TOUS LES SECTEURS SAUF NH2B-1*

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux couvertures de type zinc ou produits dérivés, de type tuile rouge ou brune, ou de type lauzes ou ardoises.

⇒ *SECTEUR NH2B-1*

Le matériau de couverture des constructions devra avoir l'aspect, la forme et la couleur similaires aux tuiles courbes de couleur rouge vieilli.

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les annexes à l'habitation, les extensions, les réhabilitations (telles que notamment : appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration avec les constructions avoisinantes existantes.

Constructions à vocation forestière, économique, industrielle et entrepôt :

⇒ *SECTEURS N, NC ET NE*

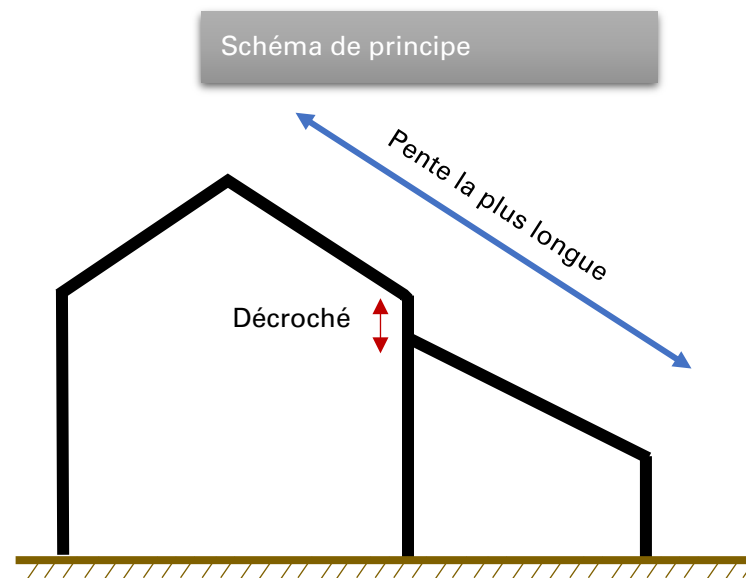
La couleur de la toiture doit être plus sombre que la couleur de la façade.

La pente de la toiture doit être de 25 % minimum.

Les toitures à deux pentes symétriques (de même longueur) sont à privilégier.

Les toitures des bâtiments principaux en mono-pentes ou à redents sont interdites.

Un décroché est obligatoire sur la pente la plus longue.



→ **Façades :**

Construction à vocation d'habitat :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les murs doivent être crépis, enduits ou appareillés en pierre de pays, dans un ton similaire à la pierre locale ou recouverte de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaires, est autorisé.

Constructions à vocation forestière, économique, industrielle et entrepôt :

⇒ *SECTEURS N, NC ET NE*

Le bardage en bois naturel non peint est à privilégier

Les couleurs des façades devront être issues de la palette de couleur ci-dessous :



## → Caractéristiques architecturales des clôtures :

### Construction à vocation d'habitat :

⇒ *SECTEURS NH1 ET NH2*

#### Dispositions générales

Les clôtures implantées en limites de domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des accès sur la voirie départementale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

- Les poteaux nécessaires à l'installation de portail ou au maintien des systèmes constructifs sont autorisés dans la limite de 1.80 m de hauteur.
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

#### Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,

- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

#### Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées soit :

- D'un soubassement maçonné enduit ou en pierre de pays de 0,60 m maximum surmonté d'un système à brise vue ou pare-vue, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à pare-vue ou à brise vue.

Les murs pleins sont interdits.

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

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

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

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Toutes haies en lisière de parcelle, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités doit être composée d'essences locales (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

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

En limite séparative des parcelles bâties, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

#### ***B.3.b Continuités et corridors écologiques***

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau permanents.

#### ***B.3.c Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue (article L151-23 du code de l'urbanisme)***

En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysages identifiés sur les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

### **B.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Les stationnements prévus hors agglomération, en limite du domaine public, ne devront pas générer de risques pour les usagers de la route.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès :*

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### *C.1.b Voiries :*

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.



## **C.2 Desserte par les réseaux**

### ***C.2.a Eau potable***

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un forage privé conforme à la réglementation en vigueur.

### ***C.2.b Eaux usées***

En absence de réseau public, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Aucuns rejets, même traités, ne seront permis sur le domaine public.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés devront être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public.