



COMMUNE DE RODILHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Règlement écrit

Arrêté le 05/07/2022

Approuvé le 29/03/2023



Mairie de Rodilhan

Place de la Mairie

30230 Rodilhan

Tél : 04 30 06 52 10

www.rodilhan.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1. Règlement écrit



PLU arrêté le 05/07/2022
PLU approuvé le 29/03/2023



TABLE DES MATIERES

MODE D'EMPLOI	4	Desserte par les réseaux	22
Un règlement modernisé : principes généraux	5	<i>Eau potable</i>	22
Les dispositions du Code de l'Urbanisme régissant le règlement modernisé	5	<i>Eaux usées</i>	22
La division du territoire en zones	5	<i>Eaux pluviales</i>	23
Les outils mis en œuvre dans le règlement du PLU modernisé	6	<i>Réseaux divers</i>	23
Liste des destinations et sous-destinations réglementées	9	Préconisations relatives à la collecte des déchets ménagers	23
La structuration du règlement des zones	12	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	23
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES	13	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
Préambule	14	Hauteur des constructions	24
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	14	Emprise au sol des constructions	24
Article 2 : Division du territoire en zones	14	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	24
Article 3 : Adaptations mineures	15	<i>Façades</i>	24
Article 4 : Application des règles au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme	15	<i>Traitement des clôtures</i>	25
Article 5 : Dispositions particulières relatives aux bâtiments sinistrés	15	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	25
Article 6 : Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux de piscine	15	Stationnement	25
Article 7 : Dispositions particulières relatives aux risques	16	<i>Modalités de réalisation des places de stationnement automobile</i>	25
Article 8 : Dispositions particulières relatives aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)	16	<i>Modalités de stationnement 2 roues</i>	26
Article 9 : Lexique	17	<i>Modalités de stationnement des vélos</i>	26
CHAPITRE 2 : LES RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES	21	Energie renouvelable	26
Accès et voirie	22	CHAPITRE 3 : LES ZONES URBAINES	27
<i>Accès</i>	22	UA	29
<i>Voirie</i>	22	UB	35
		UC	41
		UD	46
		Ueq	52
		UL	57
		Ueco	62
		CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER	68
		2AU	70

1AU	76
CHAPITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES	79
Aa	81
STECAL Ae	87
CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES	91
N	93
Nh	97
Nstep	101

MODE D'EMPLOI

UN REGLEMENT MODERNISE : PRINCIPES GENERAUX

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à la fois à :

- Faciliter les opportunités de développement de Rodilhan ;
- Favoriser la mise en œuvre de projets qualitatifs.

Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par des dispositions graphiques et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.

LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME REGISSANT LE REGLEMENT MODERNISE

Article L. 151-8

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du CU :

"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Les zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du CU :

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du CU :

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du CU :

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

LES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE REGLEMENT DU PLU MODERNISE

	ZONES U	ZONES AU	ZONES A	ZONES N
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE				
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe				
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif				

QUALITÉ DU CADRE DE VIE				
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	x		x	x
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x		
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	x		x	
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.				
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS				
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.				
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	x	x	x	

Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	x		x	
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;				
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;				

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L. 151-11
Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Article L. 151-11
Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L. 151-12

Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L. 151-13 :

À titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Silo, étable, installation de stockage de produits agricoles, hangar pour matériel agricole, pépinière, bâtiment nécessaire à la transformation ou conditionnement, centre équestre.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, logement des travailleurs saisonniers, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	École maternelle, école élémentaire, crèche, hôpital, lycée, collège, université, clinique, maison de convalescence, maison de santé, établissement d'enseignements professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation pour adulte
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases

	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)	Églises, mosquées, temples, synagogue, salles polyvalentes, maison de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths



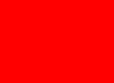
LA STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :

	Autorisé (vert)		Autorisé sous conditions (orange)		Interdit (rouge)
---	-----------------	---	-----------------------------------	---	------------------

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R151-11, ces éléments

graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Rodilhan.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La **zone U**, à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2 et 3, correspond à une zone déjà urbanisée, dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle

se décompose en zones UA, UB, UC, UD, Ueq, UL et Ueco. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La **zone AU**, à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2 et 4, est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle se décompose en secteur 1AU et 2AU. Ces secteurs sont délimités par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.

La **zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2 et 5, équipée ou non, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décompose en Aa et possède un STECAL Ae. Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La **zone N**, à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres 1, 2 et 6, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en zones Nn, Nh et Nstep. Ces secteurs sont délimités par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.

En outre, les documents graphiques indiquent notamment :

- Les éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :
 - Sur tout le territoire de la commune dans les zones urbaines (U) ; dans chaque programme de construction, création de logements par réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante supérieure à 12 logements, au moins 25 % des logements sont des logements locatifs sociaux (LLS), tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - Dans les zones urbaines (U), des secteurs de mixité sociale en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements sont institués. Dans ces programmes, le pourcentage de logements locatifs sociaux est fixé de 25 à 50%. Ces secteurs sont délimités sur le plan de zonage.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (risque inondation).

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le

terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 04 avril 2014.

Ce plan est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au PLU.

Ces documents, annexés au présent PLU, distinguent notamment dans le PPRI, trois types de zones :

- Une zone inondable par aléa fort
- Une zone inondable par aléa modéré
- Une zone inondable par aléa résiduel

Un report indicatif des zones de risque fort, modéré et résiduel figure au plan de zonage du PLU. Il convient cependant de se reporter au PPR lui-même pour prendre connaissance des périmètres opposables.

Les dispositions réglementaires du PPR s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU, étant précisé que toute construction ou aménagement d'un terrain devra intégrer un dispositif d'assainissement hydraulique, conforme aux règles de l'art, de nature à prévenir tout risque d'inondation.

En toute hypothèse, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Rodilhan est également soumis au risque incendie feu de forêt. Des dispositions particulières s'imposent de fait sur la commune, quel que soit le règlement de la zone en fonction du niveau d'aléa. Pour cela, se référer au PAC risque incendie de forêt, annexé au présent PLU.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT (EBF)

Afin de favoriser une « gestion intégrée » des inondations et des milieux aquatiques, il est nécessaire de prendre en compte les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF). Les EBF correspondent à l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités. Le cours d'eau et ses annexes doit pouvoir :

- Bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, lui permettant de s'écouler librement et pouvoir déborder sans dommage pour les crues les plus fréquentes ;
- Participer à la dissipation de l'énergie hydraulique ;
- Accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, notamment dans les zones humides, reliés par des corridors viables permettant de développer des continuités écologiques ;
- Être protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

Les cours d'eau et leur ripisylve constituent des coulées vertes et bleues, qui s'inscrivent dans le paysage communal comme des espaces de biodiversité, de respiration et de récréation, participant à l'amélioration du cadre de vie communal. Afin de garantir leur entretien, l'accès à ces espaces sera facilité.

En zone A et N, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m des berges de cours d'eau.

ARTICLE 9 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

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

Adossement : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

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.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Baie : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

Bâtiment : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sol.

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.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- Les établissements pénitentiaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite (EHPAD)....,
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les lieux de culte,
- Les cimetières,
- Les parcs d'exposition,

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Ordre discontinu : pas de mitoyenneté.

Reconstruction après sinistre : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Pleine terre : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

CHAPITRE 2 : LES RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles communes à toutes les zones ci-après s'appliquent sauf conditions particulières énoncées dans les articles des zones.

ACCES ET VOIRIE

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En tout état de cause, la création de tout nouvel accès reste soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'intervention de tous véhicules de services (l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération).

Les voies en impasse et servitudes de passage doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Se référer au Schéma de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une

occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Se référer au zonage assainissement en annexe du présent PLU.

EAUX PLUVIALES

Le raccordement au réseau pluvial communal est obligatoire lorsqu'il existe. Il est soumis à autorisation auprès des services compétents de Nîmes Métropole.

Le rejet au réseau devra être justifié par une étude de sol permettant d'apprécier l'infiltration possible sous 48 h.

Se référer aux prescriptions établies par Nîmes Métropole sur la Gestion des eaux pluviales urbaines, annexées au présent PLU.

RESEAUX DIVERS

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain. Doivent également être réalisés en souterrain les réseaux télécom, fibre optique, etc.

PRECONISATIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Se référer aux Prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers établis par Nîmes Métropole, annexées au présent PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Cet article concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- Par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.
- Par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées ne s'appliquent pas :

- Aux débords de toiture.
- Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées dans cet article des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondeurs à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article concerne les limites qui séparent un terrain d'un autre terrain.

Il ne s'applique donc pas :

- Aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- Aux débords de toiture.
- Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondeurs à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

FAÇADES

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et devront permettre la circulation des eaux pluviales.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits sur l'intégralité de leur surface, d'une couleur harmonieuse avec celle des façades des constructions existantes sur la propriété.

Une hauteur supérieure des murs de clôture n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôture existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les plantations, des essences méditerranéennes et non-allergènes seront à utiliser pour la réalisation de toutes nouvelles plantations.

STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m² (espace de manœuvre compris). La dimension minimale est de 2,5 m x 5 m.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, des matériaux poreux seront privilégiés afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnements

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes de stationnement

Destination « habitation »

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.

Sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

MODALITES DE STATIONNEMENT 2 ROUES

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum. L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

MODALITES DE STATIONNEMENT DES VELOS

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public. Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques font l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement.

Au sein des zones urbaines, les installations photovoltaïques sont autorisées lorsqu'elles mutualisent les emprises au sol (ombrières de parking, dispositifs en toiture). La pose de panneaux au sol est interdite.

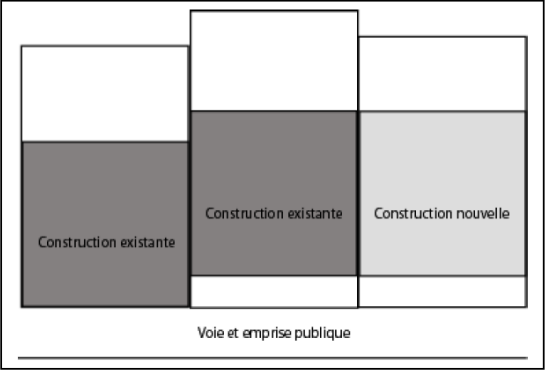
Au sein des zones agricoles et naturelles, les installations photovoltaïques sont autorisées sur les toitures. Le développement de l'énergie photovoltaïque est autorisé sur bâtiment agricole (hangar et serres agricoles) uniquement dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain exploité et que les installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les installations au sol sont permises dans la limite de ce que prévoit le SCoT Sud Gard.

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

<p>UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement, si et seulement si, cette dernière est inférieure ou égale aux valeurs mentionnées ci-dessus.</p> <p>En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à la condition suivante : le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.</p>



Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés soit :

- En ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- Sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu.

Depuis la ou les façades non limitrophe(s) à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

UA
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non règlementé

EMPRISE AU SOL

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non règlementé

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village.

Couvertures

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- Dans le prolongement de toitures existantes,
- Dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20 % d'un pan de toiture.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visibles depuis les espaces publics.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

UA
QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE
ET PAYSAGÈRE

UA
STATIONNEMENTS

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non réglementé sauf :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 30 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / 2 chambres
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 12 chambres
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 12 chambres

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Non réglementé pour les constructions de moins de 100 m ² de surface de plancher 1 place/30 m ² de surface de plancher pour les constructions de plus de 100 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère 9 mètres au faitage.

En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

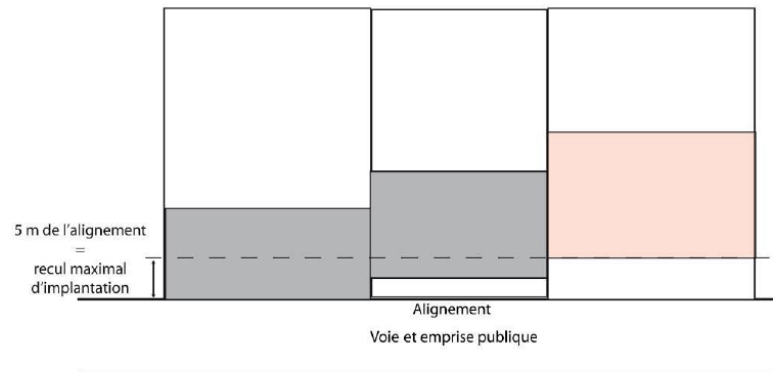
cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Sauf dispositions contraires portés au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter soit :

- À l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Avec un recul minimum de 2 m des voies et emprises publiques et maximum de 5m des voies et emprises publiques.

UB
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION



	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu. Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <div style="text-align: center;"> </div>
<p style="text-align: center;">UB</p> <p style="text-align: center;">VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non réglementé</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p>

<p style="text-align: center;">UB</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>L'emprise au sol est limitée à 60 %.</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Façades</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.</p> <p>Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.</p>								
<p style="text-align: center;">UB</p> <p>STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p><u>Non réglementé sauf :</u></p> <p>Destination « habitation »</p> <table border="1" data-bbox="396 956 1823 1272"> <thead> <tr> <th data-bbox="396 956 689 1018"><i>Type de stationnement</i></th> <th data-bbox="694 956 1823 1018"><i>Disposition réglementaire</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="396 1021 689 1145">Stationnement motorisé</td> <td data-bbox="694 1021 1823 1145">Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 1149 689 1209">Deux roues</td> <td data-bbox="694 1149 1823 1209">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 1212 689 1272">Vélo</td> <td data-bbox="694 1212 1823 1272">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »</p>	<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>	Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
<i>Type de stationnement</i>	<i>Disposition réglementaire</i>								
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher								
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / chambre
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »

Type de stationnement	Disposition réglementaire	
	Artisanat	Commerce de détail
Stationnement motorisé	1 place / 80 m ² de surface de plancher	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Sous-destination « Bureau »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

UB

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

<p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 %.</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>
<p>UB DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>
<p>UB RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.</p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p>

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Sauf indications contraire portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises le long de la place des mûriers où les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement.</p>
UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p>
UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>

EMPRISE AU SOL

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

L'emprise au sol est limitée à 50 %.

UC

**QUALITÉ, URBAINE
ARCHITECTURALE
ET PAYSAGÈRE**

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.

Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

UC

STATIONNEMENTS

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non réglementé sauf :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

	<p>Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement motorisé</td> <td>1 place / chambre</td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 chambres</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 chambres</td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	1 place / chambre	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres
Type de stationnement	Disposition réglementaire								
Stationnement motorisé	1 place / chambre								
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres								
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres								
<p>UC ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 %.</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>								
<p>UC DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</p>								
<p>UC RÉSEAUX</p>	<p>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.</p>								

	<p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.</p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p>
--	--

UD

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone UD correspond aux quartiers à dominance d'habitat.

La zone est concernée par la zone de contraintes renforcées et par le périmètre de protection rapproché du captage du « Puits du Chemin des Canaux ». Se référer aux prescriptions de cette SUP, annexées au présent PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit

Habitation

Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit

Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipement sportif	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé
Centre des congrès et d'exposition	Interdit

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone UD sont les suivantes :

La hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Sauf indications contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à 4 m.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- Dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

UD
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

	<p>CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite</p> <p>CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite</p>
<p>UD</p>	<p align="center">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non réglementé</p>
<p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p align="center">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 50 %.</p>
<p>UD</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Façades</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.</p>

Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les stationnements sont interdits dans la zone UDr1a.

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non règlementé sauf pour :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / chambre
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres

**UD
STATIONNEMENTS**

	<p>Sous-destination « Bureau »</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement motorisé</td> <td>1 place / 20 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Type de stationnement	Disposition réglementaire								
Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher								
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
<p>UD ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30 %.</p> <p>Aires de stationnement (sauf UDr1 et UDr1a)</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>								
<p>UD DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La création de tout nouvel accès sur la RD999 est interdite. En tout état de cause, la création de tout nouvel accès reste soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie.</p>								
<p>UD RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p>								

Eaux pluviales : Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Ueq

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone Ueq correspond à des secteurs comprenant des équipements scolaires

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	
Hébergement	

Commerce et activités de service

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximum ne peut excéder 13 mètres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Sauf indications contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l’alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments doivent s’implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d’une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Toutefois, l’implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- Dans le cas de constructions nouvelles n’excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.
- Dans le cas d’adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Ueq
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

	<p>CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite</p> <p>CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite</p>
<p>Ueq VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p style="text-align: center;">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>Ueq QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Façades</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.</p>

	<p>Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.</p>								
<p>Ueq STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p><u>Non réglementé sauf :</u></p> <p>Destination « habitation »</p> <table border="1" data-bbox="396 533 1823 847"> <thead> <tr> <th data-bbox="396 533 689 595">Type de stationnement</th> <th data-bbox="696 533 1823 595">Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="396 600 689 722">Stationnement motorisé</td> <td data-bbox="696 600 1823 722">Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 727 689 786">Deux roues</td> <td data-bbox="696 727 1823 786">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td data-bbox="396 791 689 847">Vélo</td> <td data-bbox="696 791 1823 847">Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Type de stationnement	Disposition réglementaire								
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher								
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
<p>Ueq ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 %.</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>								
<p>Ueq</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>								

<p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	
<p>Ueq RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les eaux pluviales devront être collectées sur l’emprise de l’unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>En l’absence ou en cas d’insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d’aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l’opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d’eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l’orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.</p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.</p>

UL

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone UL correspond à des secteurs comprenant des équipements collectifs sportifs et culturels.

La zone est concernée par la zone de contraintes renforcées et par le périmètre de protection rapproché du captage du « Puits du Chemin des Canaux ». Se référer aux prescriptions de cette SUP, annexées au présent PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS
AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit

Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdit
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipement sportif	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre des congrès et d'exposition	Interdit

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

<p>UL VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p>
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur maximum ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Sauf indications contraire portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- Dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

	<p>CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite</p> <p>CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite</p>
<p>UL</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p align="center">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>UL</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p align="center">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 60 %.</p>
<p>UL</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Façades</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.</p>

	Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.								
<p>UL STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les stationnements sont interdits en zone ULr1a.</p> <p><u>Non réglementé sauf :</u></p> <p>Sous-destination « Bureau »</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement motorisé</td> <td>1 place / 20 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </tbody> </table>	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
	Type de stationnement	Disposition réglementaire							
	Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher							
	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé							
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé								
<p>UL ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 %.</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>								
<p>UL</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p>								

<p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p>Non règlementé</p>
<p>UL RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les eaux pluviales devront être collectées sur l’emprise de l’unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.</p> <p>En l’absence ou en cas d’insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d’aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l’opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d’eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l’orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.</p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.</p>

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

<p>Ueco VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p>
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur maximum ne peut excéder 10,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Sauf indications contraire portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- Dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Afin de limiter leur impact visuel, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non réglementé sauf :

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / 80 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Ueco
STATIONNEMENTS

Sous-destination « Constructions à usage industriel »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / 60 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé

Sous-destination « Entrepôt »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / 100 m ² de surface de plancher

	<table border="1"> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </table> <p>Sous-destination « Bureau »</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de stationnement</th> <th>Disposition réglementaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stationnement motorisé</td> <td>1 place / 20 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Deux roues</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> <tr> <td>Vélo</td> <td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé</td> </tr> </tbody> </table>	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Type de stationnement	Disposition réglementaire	Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher	Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé	Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé												
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé												
Type de stationnement	Disposition réglementaire												
Stationnement motorisé	1 place / 20 m ² de surface de plancher												
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé												
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé												
<p>Ueco ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Espaces verts</p> <p>La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 %.</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.</p>												
<p>Ueco DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>												
<p>Ueco RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p>												

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximum ne peut excéder 12,5 mètres au sommet de l'acrotère et 14,5 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC et ses fiches de lot (pièces régissant la ZAC).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit, au minimum, égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- Dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage.
- Dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

2AU
VOLUMÉTRIE
ET IMPLANTATION

	<p>CAS n°1: Pas de bâtiment voisin en limite</p> <p>CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite</p>
<p>2AU</p> <p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p align="center">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non réglementé</p>
<p>2AU</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p align="center">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 60 %.</p>
<p>2AU</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Façades</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées.</p>

Afin de limiter leur impact visuel le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures

Le long des voies ou en limite séparatives, les clôtures seront composées :

- Soit d'une grille toute hauteur sur 1,20 m maximum ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage pour un total d'1,20m.

2AU
STATIONNEMENTS

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Non réglementé sauf :

Destination « habitation »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m ² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m ² : 1 / 60 m ² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 15 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 15 places de stationnement motorisé

Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Type de stationnement	Disposition réglementaire
Stationnement motorisé	1 place / chambre
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 chambres

	<p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnements revêtus... Ces aménagements seront dimensionnés selon une base minimale de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.</p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.</p>
--	--

1AU

*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre*

La zone 1AU correspond au secteur du Grand Grès. Elle est réservée à l'urbanisation future actuellement sous-équipée. Elle pourra être urbanisée après révision ou modification du PLU. Une orientation d'aménagement et de programmation devra être réalisée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	
Hébergement	

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
1AU VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non règlementé
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondants à un intérêt collectif peuvent s’implanter à l’alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 m.
1AU VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondants à un intérêt collectif peuvent s’implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 m.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non règlementé
1AU VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	EMPRISE AU SOL <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>

	Non réglementé
1AU QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non réglementé
1AU STATIONNEMENTS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non réglementé
1AU ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non réglementé
1AU DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non réglementé
1AU RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Non réglementé

CHAPITRE 5 : LES ZONES AGRICOLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques 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.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>Aa VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 5 m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique existante ou à créer ; ● 15 m des berges du Vistre ; ● 15 m des berges du Buffalon.
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 5m des limites séparatives.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 m de la zone Nstep.</p>
<p>Aa VOLUMÉTRIE</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>

<p>ET IMPLANTATION</p>	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p> <hr/> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p style="text-align: center;">Aa</p> <p>QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.</p> <p>Bâtiments annexes</p> <p>Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.</p> <p>Constructions destinées aux activités</p> <p>Les bâtiments d'activités pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit. Il pourra être possible de recourir à d'autres types de bardages pour des besoins fonctionnels spécifiques. Néanmoins, ils devront apporter une meilleure intégration paysagère.</p> <p>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80 m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée.</p>

	<p>Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, roubines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.</p>
<p>Aa STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.</p>
<p>Aa ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.</p>
<p>Aa DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La création de tout nouvel accès sur la RD999 et sur la RD135 est interdite. En tout état de cause, la création de tout nouvel accès reste soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie.</p>
<p>Aa RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant située à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.</p>

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
<p>Ae VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.</p> <p>Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Sauf indications contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m de l’alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.</p>
	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions peuvent s’implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.</p>
<p>Ae VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
	<p>EMPRISE AU SOL</p>

	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.
<p>Ae</p> <p>ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.</p>
<p>Ae</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La création de tout nouvel accès reste soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie.</p>
<p>Ae</p> <p>RÉSEAUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant située à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.</p> <p>Eaux usées</p> <p>En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou roubines est interdite.</p>

CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
N VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
N VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l’alignement des voies et emprises publiques.</p>
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p>
N VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
N VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	EMPRISE AU SOL
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>

	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>N QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Traitement des clôtures</p> <p>En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés, mais limités à 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Sur les voies publiques et privées, elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 m. Sur ces murets pourront être posés une grille en fer ou un grillage vert.</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbées. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.</p> <p>Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.</p>
<p>N STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.</p>
<p>N ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>

<p>N DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>
<p>N RÉSEAUX</p>	<p><i>Cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.</p>

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nh VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout/sommet de l'acrotère et 9 mètres au faitage.</p> <p>Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.</p>
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Nh VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.</p>
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p>
Nh VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
	EMPRISE AU SOL

	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>Nh QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Traitement des clôtures</p> <p>En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés, mais limités à 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Sur les voies publiques et privées, elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 m. Sur ces murets pourront être posés une grille en fer ou un grillage vert.</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbées. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.</p> <p>Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.</p>
<p>Nh STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.</p>
<p>Nh ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p>

<p>ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.</p>
<p>Nh DESSERTE ET VOIRIE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p>
<p>Nh RÉSEAUX</p>	<p><i>Cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes pour l'eau potable :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.</p>

Nstep

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
 Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone Nstep correspond au secteur comprenant la station d'épuration

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS
AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	
Hébergement	

Commerce et activités de service

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	
Entrepôt	
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nstep VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Non règlementé
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Non règlementé
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Non règlementé
Nstep VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i> Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Non règlementé
	EMPRISE AU SOL <i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>

	<p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>Nstep QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Traitement des clôtures</p> <p>En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés, mais limités à 0,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Sur les voies publiques et privées, elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 m. Sur ces murets pourront être posés une grille en fer ou un grillage vert.</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbées. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.</p> <p>Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.</p>
<p>Nstep STATIONNEMENTS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Non règlementé</p>
<p>Nstep ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p><i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i></p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.</p>

Nstep DESSERTE ET VOIRIE	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>
Nstep RÉSEAUX	<i>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</i>



COMMUNE DE RODILHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3. Liste du patrimoine à préserver L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Arrêté le 05/07/2022

Approuvé le 29/03/2023



Mairie de Rodilhan

Place de la Mairie

30230 Rodilhan

Tél : 04 30 06 52 10

www.rodilhan.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME



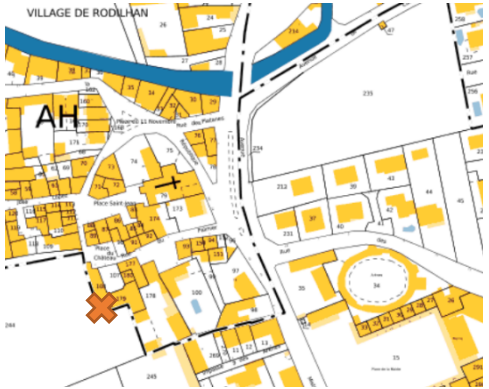


4.3. Liste du patrimoine à préserver L.151-19 du Code de l'Urbanisme



PLU arrêté le 05/07/2022
PLU approuvé le 29/03/2023



Désignation :	CHATEAU	9
Adresse :	2 Place du Château, 30230 Rodilhan	
	Référence cadastrale :	AH108

EDIFICE URBAIN		
Type :	Château	
Date :	XX	
Descriptif		
État du bâti / état sanitaire	Dégradé	
PARCELLE <i>(source : cadastre.gouv.fr)</i>	VUE AERIENNE <i>(source Google Map)°</i>	VUE D'ENSEMBLE
		



COMMUNE DE RODILHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.4. Liste des Emplacements Réservés

Arrêté le 05/07/2022

Approuvé le 29/03/2023



Mairie de Rodilhan

Place de la Mairie

30230 Rodilhan

Tél : 04 30 06 52 10

www.rodilhan.fr

Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME



4.4. Liste des Emplacements Réservés



PLU arrêté le 05/07/2022
PLU approuvé le 29/03/2023

