

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE CAPENS**



**P.L.U.**

**Déclaration de projet avec mise en  
compatibilité n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme**

**DOSSIER APPROUVE**

**4 – Règlement écrit**

Mise en  
compatibilité du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
13/04/2023

Visa  
Date :  
Signature :



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

**4**



## Sommaire

<b>1.1 INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2 TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
ZONE U1.....	9
ZONE U2.....	17
ZONE UL.....	24
ZONE UX.....	28
<b>1.4 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>33</b>
ZONE AU .....	33
ZONE AUx.....	39
ZONE AU0 .....	44
ZONE AUx0.....	45
<b>1.5 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>46</b>
ZONE A.....	47
<b>1.6 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>54</b>
ZONE N.....	54

## 1.1 Introduction

---

### Portée Générale du Règlement

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

### Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre toutes ou parties des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts - Plantations - Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

## 1.2 TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les articles L.424-1 et L.102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping) ;
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43, L.152-7, L.153-60 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
  - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité ;

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire,

- l'article L.111-15, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, dans les parties concernées par le risque d'inondation et effondrement des berges figurant sur les plans annexés au dossier, les reconstructions suite à un sinistre lié à une crue de la Garonne peuvent être, dans la mesure où la construction des bâtiments est autorisée, assujetties au respect de règles spécifiques visant à limiter l'exposition des constructions au risque d'inondation.
- il sera fait application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme relatif au contrôle des divisions foncières.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles / forestières, qui figurent sur le document graphique de zonage.

1 - Les ZONES URBAINES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense (village ancien), avec un secteur U1ie soumis à des aléas d'inondation et d'effondrement de berge
- La zone U2, qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé majoritairement d'habitat individuel, avec des secteurs U2a et U2b,
- La zone UL, qui correspond aux secteurs d'équipements publics, d'activités pédagogiques, sportives et de loisirs,
- La zone UX, qui correspond aux zones d'activités artisanales et commerciales, avec un secteur UXa et un secteur UXb.

2 - Les ZONES A URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU et comprennent :

- La zone AU1, qui correspond à un secteur à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone AU2, qui correspond à un secteur à urbaniser à moyen terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone AU0, qui correspond à des secteurs à urbaniser à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone AUX, qui correspond à un secteur à urbaniser à court terme et à vocation d'activités économiques.
- La zone AUXo, qui correspond à un secteur à urbaniser à moyen ou long terme et à vocation d'activités économiques.

3 - Les ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A et comprennent :

- La zone A, avec les secteurs A1 (secteurs bâtis diffus liés aux exploitations agricoles), Ai (zone agricole inondable), Ac (STECAL du cimetière).

4 - Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N et comprennent :

- La zone N, avec les secteurs N1 (secteurs bâtis diffus non liés aux exploitations agricoles), N1p (secteurs bâtis diffus non liés aux exploitations agricoles et comportant du bâti de caractère) et Ng (secteur de gravière).

Le document graphique comporte également :

- les Emplacements Réservés (ER) aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général
- les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments du paysage et du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à protéger ou à mettre en valeur
- les nouvelles constructions d'habitations (données à titres indicatif et représentées par un rond hachuré),
- des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

#### ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

##### Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011)

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011)

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011)

« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m<sup>2</sup> et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous - Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc.), il est demandé aux Maîtres d'Ouvrage, en cas de découverte d'éléments de patrimoine archéologique, de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées (Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse), dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et

de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres».

A ce titre, la présente révision du PLU répertorie des édifices remarquables identifiés par une étoile sur les documents graphiques.

### 6.1 - Obligation d'obtention du Permis de démolir

En application des articles R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, « doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

### 6.2 - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

### 6.3 – Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique

Les haies ou alignements végétaux remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- c) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;
- d) traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- e) proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;
- f) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- g) respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

## ARTICLE 7 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Infrastructures de transport terrestre classées bruyantes :

Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux), sont interdits les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs) sont interdits les Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Recherche et innovation architecturale :

A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.

## ARTICLE 8 - DEFINITIONS ET PRESCRIPTIONS

### NOTION D'EXISTANT

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions : Elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

## 1.3 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## ZONE U1

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone U1 correspond au centre ancien de la commune. Elle se caractérise par un bâti continu implanté à l'alignement des voies.

Elle a une vocation d'habitat, de commerces et de services.

L'ensemble de la zone U1 est desservi par les réseaux d'eau et assainissement collectif.

Un secteur a été retenu :

- secteur U1ie correspondant à des terrains présentant des risques d'inondation et d'effondrement de berges.

### ARTICLE U1 - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### ARTICLE U1 - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties de la zone U1 et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa fort et 50 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa moyen, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique de type G12 (norme NF P 94-500) traitant du phénomène glissement et/ou effondrement

Dans les parties de la zone U1 et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues dans les zones d'aléa fort
- Nouvelles constructions autorisées en zone d'aléa moyen à faible mais avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits
- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Par ailleurs, dans le secteur U1ie :

- Pour le risque d'inondation : Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée devra être situé à 50 cm au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Pour le risque d'effondrement des berges : une étude géotechnique sera exigée.

### ARTICLE U1 - 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code Civil, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte créées disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE U1 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

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

## 2 - Assainissement

### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

## 3 - Electricité - téléphone

### **3.1 - Electricité**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique sera enterré dans la mesure du possible, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

### **3.2 - Téléphone**

Les réseaux seront enterrés dans la mesure du possible.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

## 4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

## ARTICLE U1 - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE U1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles ou les reconstructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
2. Des implantations autres que celles prévues ci dessus pourront être envisagées :
  - Pour les parcelles d'angle : l'implantation à l'alignement d'une seule voie publique et en recul de voie longeant la parcelle est possible.
  - pour respecter l'alignement des constructions voisines,

- pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité,
  - lorsque la topographie du terrain ne le permet pas,
  - pour des raisons de sécurité ou de stationnement, lorsque la largeur ne permet pas une circulation aisée, notamment des véhicules de service public,
  - lorsque le projet consiste à réaliser une construction isolée sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destiné à la démolition) qui ne permette pas la réalisation du projet à l'alignement,
  - dans le cas des annexes et piscines, elles devront être implantées à 4 mètres minimum.
3. les équipements publics et les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 0.5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

#### ARTICLE U1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de profondeur de 15 mètres par rapport au domaine public, les constructions nouvelles seront implantées :
  - sur au moins une des limites séparatives latérales,
2. Au-delà d'une bande de profondeur de 15m par rapport au domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
3. les équipements publics et les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 0.5 m par rapport aux limites séparatives latérales.

#### ARTICLE U1 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

#### ARTICLE U1 - 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE U1 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres.

## ARTICLE U1 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine.

### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne (galets, briques foraines, pierres taillées...) sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les autres matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

### 2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques foraines constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince ou plaquettes en terre cuite est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres ou briques foraines de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

### 3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

### 4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont interdites. Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

### 5- Les clôtures

L'aspect des clôtures sera traité avec le même soin que les bâtiments principaux.

- Sur rue, la clôture devra assurer la continuité du traitement de l'espace public. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. La partie maçonnée devra être inférieure à 1,20 mètre.
- Sur les limites séparatives, les clôtures entre propriétés privées ne devront pas être supérieures à 2,00 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

#### 6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront, sauf impossibilité technique dûment démontrée, encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### ARTICLE U1 - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur un terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat du terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Il est exigé :

1. Pour les constructions existantes : non règlementé.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
3. Pour les logements en collectif : 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
4. Pour les nouveaux commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnements et une place supplémentaire pour chaque 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
5. Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
6. Bureaux et services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### ARTICLE U1 - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.



L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique au niveau de la place du village (alignement de platanes), identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

#### ARTICLE U1 - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## ZONE U2

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone U2 correspond aux espaces situés en extension du centre ancien de Capens. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerce et d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...)

La zone U2 comprend les secteurs suivants :

- la zone U2a et la zone U2b, secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense où les eaux usées des constructions sont traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif.

### ARTICLE U2 - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### ARTICLE U2 - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties de la zone U2 et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa fort et 50 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa moyen, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique de type G12 (norme NF P 94-500) traitant du phénomène glissement et/ou effondrement

Dans les parties de la zone U2 et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues dans les zones d'aléa fort
- Nouvelles constructions autorisées en zone d'aléa moyen à faible mais avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits
- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales inférieures à 100 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

## ARTICLE U2 - 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'Art. 682 du Code Civil permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 4,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique.

## ARTICLE U2 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

## 2 - Assainissement

### **2.1 - Eaux usées**

#### ❖ Pour le secteur U2

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

#### ❖ Pour le secteur U2a et U2b

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue (dispositif préconisé par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif au regard le cas échéant de l'étude hydrogéologique à la parcelle préalablement exigée) et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

## 3 - Electricité - téléphone

### **3.1 - Electricité**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique sera enterré dans la mesure du possible, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

### **3.2 - Téléphone**

Les réseaux seront enterrés dans la mesure du possible.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

## 4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

## ARTICLE U2 - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE U2 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1er Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, 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 à l'article U2 6 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.

1. Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, soit
  - à une distance minimum de 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer,
  - au recul existant des constructions des parcelles contiguës.
2. Des implantations différentes pourront être envisagées :
  - pour respecter l'alignement des constructions voisines
  - pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

## ARTICLE U2 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, 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 à l'article U2 7 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.

Toute construction devra être implantée

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative, dans ce cas, la construction devra respecter une hauteur maximum, sous sablière ou à l'acrotère, de 4 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

## ARTICLE U2 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE U2 - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas :

- ❖ Pour le secteur U2  
50% maximum de la superficie de l'unité foncière.

- ❖ Pour le secteur U2a et U2b  
25% maximum de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE U2 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée, à partir du terrain naturel avant travaux, sous sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres.

## ARTICLE U2 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1- Les constructions

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que la construction principale. Les toitures en métal sont interdites.

### 2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

### 3- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

### 4- Les clôtures

Les clôtures donnant sur le domaine publics et les voies publiques auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. La partie maçonnée devra être inférieure à 0,60 mètre.

Les clôtures entre propriétés privées ne devront pas être supérieures à 2,00 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

#### 5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### ARTICLE U2 - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur un terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat du terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé 2 places de stationnement par logement.
2. Pour les logements en collectif, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
3. Pour les commerces, deux places de stationnements et une place supplémentaire pour chaque 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
4. Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement et une place supplémentaire pour chaque 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Autres constructions :
  - o pour les bureaux et services, il sera demandé une place pour 20m<sup>2</sup> de bureau.
  - o pour les hôtels et restaurants, il sera demandé une place par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - o pour les établissements scolaires, il sera demandé une place de stationnement par classe.

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

### ARTICLE U2 - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et/ou aménagé (par exemple espace vert, aire de jeux). Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif. La superficie de cet espace sera d'une surface minimum correspondant à 10% de la surface de plancher créée.



ARTICLE U2 - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## ZONE UL

---

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à une zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et d'installations d'intérêt collectif, ainsi que d'équipements pédagogiques, sportifs et de loisirs.

### ARTICLE UL- 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UL - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UL - 2
- Les constructions à destination de bureau et de services autres que celles visées à l'article UL - 2
- Les constructions à destination d'activité artisanale et commerciale autres que celles visées à l'article UL - 2

### ARTICLE UL - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination de bureau et de services, sous réserve d'être liées au fonctionnement des installations et équipements publics présents dans la zone
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées
- Les constructions à destination d'activité artisanale et commerciale, sous réserve d'être liées au fonctionnement des installations et équipements publics présents dans la zone

## ARTICLE UL - 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code Civil, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 4,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

## ARTICLE UL - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques sont subordonnée à un pré - traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

### 3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

### 4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

## ARTICLE UL - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE UL - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

## ARTICLE UL- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée

- soit à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- soit en limite séparative.

## ARTICLE UL- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE UL - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UL - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale, d'habitation, de bureau et services ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics et des installations d'intérêt collectif ne pourra pas dépasser 12 mètres.

### ARTICLE UL- 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

### ARTICLE UL - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation sportive et de loisirs, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

### ARTICLE UL- 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis devront être traités par des aménagements paysagers de qualité.

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### ARTICLE UL - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## ZONE UX

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à des espaces à vocation principale d'activités économiques.

Elle comprend un secteur UXa correspondant à la zone d'activités dite de Lacaze, qui se différencie notamment par la règle d'implantation des constructions par rapport à l'autoroute A64 et par la règle de hauteur autorisée.

Elle compte un secteur UXb couvrant un espace d'activités à cheval sur les communes de Capens et de Noé accueillant une activité de bureaux, de commerces et d'entrepôt amenée à se développer.

### ARTICLE UX - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, autres que ceux visés à l'article UX - 2
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX - 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article UX - 2

### ARTICLE UX - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans les parties de la zone UX et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa fort et 50 m<sup>2</sup> dans les zones d'aléa moyen, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique de type G12 (norme NF P 94-500) traitant du phénomène glissement et/ou effondrement

Dans les parties de la zone UX et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m<sup>2</sup> avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues dans les zones d'aléa fort
- Nouvelles constructions autorisées en zone d'aléa moyen à faible mais avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits

- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et limiter au maximum les risques pour l'environnement.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale autorisée (garage automobile, ferrailleur, etc).
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur UXb : sont autorisés les constructions et les changements de destination à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'entrepôt et les installations classées pour protection de l'environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et pour limiter au maximum les risques pour l'environnement.

### **ARTICLE UX - 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plateforme d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

## ARTICLE UX - 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

#### **2.3 - Eaux résiduaires industrielles**

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

### 3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UX - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE UX - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées,
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64 dans la zone UX et 40 mètres de l'axe de l'autoroute A64 dans la zone UXa.

Des implantations différentes pourront être envisagées pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à conditions qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

## ARTICLE UX - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UX - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües devront être édifiées les unes des autres, avec une distance égale à 4 mètres minimum.

## ARTICLE UX - 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres dans le secteur UX et UXb,
- 7 mètres dans le secteur UXa.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, dispositifs de lutte contre l'incendie, etc. dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

## ARTICLE UX - 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article UX - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

### 2- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

**Secteur UXb** : un traitement homogène des clôtures et plantations sera réalisé sur l'assiette foncière des projets, qu'ils couvrent plusieurs unités foncières ou soient implantés sur 2 communes.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

### ARTICLE UX - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,60 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, la surface affectée au stationnement sera au moins de une place de stationnement par poste de travail ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE UX - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

### ARTICLE UX - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## 1.4 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## ZONE AU

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances. L'aménagement de cette zone doit être réalisé soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans tous les cas, l'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle comporte deux secteurs : AU1 et AU2 qui correspondent au phasage de l'urbanisation.

### ARTICLE AU - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### ARTICLE AU - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions et aménagements réalisés en zone AU doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagements et de Programmation.

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales inférieures à 100 m<sup>2</sup> et les constructions à destination d'activités commerciales inférieures à 250 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

### ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la

circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès individuels devront être limités au strict nécessaire sur la voie principale identifiée sur l'OAP de Montgaillard.

## 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies d'une longueur supérieure à 40 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La voirie principale de circulation identifiée sur l'OAP de Montgaillard devra présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 mètres.

Pour toutes les voiries (principales et secondaire), une bande d'au moins 1,50 mètre de largeur réservée aux modes doux (piétons et cycles) devra être ajoutée à la composition de voirie.

## ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

### 3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### 4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

#### ARTICLE AU - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

#### ARTICLE AU - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, 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 à l'article AU 6 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à une distance minimum de 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

#### ARTICLE AU - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (repris à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2016), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncière contiguës, 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 à l'article AU 7 s'appliquent à chacun des lots de l'opération.

1. Toute construction devra être implantée
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
  - soit en limite séparative, dans ce cas, la construction devra respecter une hauteur maximum, sous sablière ou à l'acrotère, de 4 mètres.
2. La longueur des constructions implantées en limite ne devra pas excéder 25 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 12 mètres sur une limite.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### ARTICLE AU - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

#### ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, calculée par projection verticale de celle-ci au sol (terrasses couvertes, débords de toits et garages compris), ne doit pas excéder 60% maximum de la

superficie de l'unité foncière. Toutefois, les piscines, locaux techniques et abris de jardin ne sont pas comptabilisés pour le calcul de l'emprise au sol.

## ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée, à partir du terrain naturel avant travaux, sous sablière ou au niveau de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres sous sablière.

## ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1- Les constructions

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que les constructions principales.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

### 2- Les toitures

Les toitures terrasse sont autorisées. Hormis ces toitures, les matériaux de couverture seront constitués de tuiles de surface courbes et de teinte brun rougeâtre.

### 3- Les clôtures

Sur rue et domaine public, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,6 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

L'aspect des clôtures sera traité avec le même soin que les bâtiments principaux. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Sur les limites séparatives, les clôtures entre propriétés privées ne devront pas être supérieures à 1,80 mètre. Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste.

### 4- Les annexes

Les bâtiments annexes maçonnés devront être traités avec le même soin que la construction principale. Les abris de jardin devront faire l'objet d'un traitement harmonieux de manière à s'intégrer correctement dans leur environnement.

## ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur un terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat du terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour les constructions nouvelles 2 places de stationnement minimum par logement, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements arrondi à l'entier supérieur.
2. Pour les commerces, 1 place de stationnement pour 25.m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Pour les bureaux et services, une place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### ARTICLE AU - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux.

Toutefois, d'autres caractéristiques seront étudiées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité de l'espace collectif.

#### ARTICLE AU - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## ZONE AUx

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'activités artisanales et commerciales.  
L'aménagement de la zone AUx doit être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE AUX - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUx - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUx – 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article AUx - 2

### ARTICLE AUX - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et au fur et à mesure de la réalisation des équipements :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage,

## ARTICLE AUX - 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 6 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4 mètres en cas de sens unique.

## ARTICLE AUX - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### **2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

#### **2.2 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

#### **2.3 - Eaux résiduaires industrielles**

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne

pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

### 3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUX - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE AUX - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées,
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64

## ARTICLE AUX - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE AUX - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës devront être édifiées les unes des autres, avec une distance égale à 4 mètres minimum.

## ARTICLE AUX - 9 : EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE AUX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7,4 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels

que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, etc. dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

## ARTICLE AUX - 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Les bardages métalliques sont autorisés à condition de ne pas être éblouissants par réfléchissement de la lumière.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article AUx - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

### 2- Les clôtures

Les haies végétales, seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

## ARTICLE AUX - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation d'activités artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,60 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, une place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

#### ARTICLE AUX - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

#### ARTICLE AUX - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

## ZONE AU0

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU0, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics et d'activités artisanales et commerciales compatibles avec la fonction résidentielle des espaces de la zone et de sa proximité, est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.  
L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

### ARTICLE AU0 -1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté ce qui est autorisé à l'article 2.

### ARTICLE AU0 – 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- Les structures légères démontables sont autorisées si elles sont à usage agricole.

### ARTICLE AU0 – 3 A ARTICLE AU0 - 5

Non réglementé.

### ARTICLE AU0 -6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1** - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer.

**2** - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU0 -7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE AU0 - 8 A ARTICLE AU0 - 14

Non réglementé.

## ZONE AUx0

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUx0, à vocation principale d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

### ARTICLE AUX0 - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté ce qui est autorisé à l'article 2.

### ARTICLE AUX0 – 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

### ARTICLE AUX0 – 3 A ARTICLE AUX0 – 5 :

Non règlementé.

### ARTICLE AUX0 -6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1** - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou à créer.

**2** - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit à une distance minimale de 3 mètres.

### ARTICLE AUX0 -7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE AUX0 - 8 A ARTICLE AUX0 - 14

Non règlementé.

## 1.5 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## ZONE A

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A correspondent aux espaces à dominante agricole. Le secteur Ai correspond à un secteur de zone agricole soumis à un aléa d'inondation et le secteur Ac correspond au STECAL destiné à la création du nouveau cimetière.

Dans ces zones A et Ai, seules les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En zone Ac ne sont autorisés que les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du cimetière.

Les secteurs A1 sont délimités autour des constructions ou groupes de constructions diffus liés aux exploitations agricoles.

### ARTICLE A - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

### ARTICLE A - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties de la zone A et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort, moyen ou faible.

Dans les parties de la zone A et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Interdiction des constructions à usage d'habitation dans les champs d'inondation
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits
- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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.
- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A1 :

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sauf pour les constructions à usage agricole) des constructions existantes et à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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, et à condition que toute disposition soit mise en œuvre pour les préserver de l'aléa inondation.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ac :

- Les aménagements nécessaires à la création d'un cimetière,
- Les constructions et installations nécessaires au cimetière.

### ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

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

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

#### 2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **2.1 - Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue (dispositif préconisé par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif au regard le cas échéant de l'étude hydrogéologique à la parcelle préalablement exigée) et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

## **3 - Electricité - téléphone**

### **3.1 - Electricité**

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

### **3.2 - Téléphone**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE A - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale :

- de 100 mètres de l'axe de l'A 64
- de 30 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche
- de 25 mètres de l'axe des routes départementales
- de 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Implantation des constructions dans les zones A, Ai et A1 :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ac :

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance d'un mètre minimum de la limite séparative.

## ARTICLE A - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

## ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

### Emprise au sol dans les zones A, Ai et A1 :

Non règlementé

### Emprise au sol dans la zone Ac :

L'emprise au sol maximum totale des constructions sera de 100 m<sup>2</sup> hors caveaux et monuments funéraires.

## ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur des constructions dans zones A, Ai et A1 :

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 mètres sous sablière.

La hauteur maximale à l'égout du toit des bâtiments techniques à usage agricole ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

#### Hauteur des constructions en zone Ac :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions ne pourra pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les murs bahuts sont interdits dans la zone Ai.

### Dans le secteur A :

#### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...) ne devront pas être laissés à nu.

#### 2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

#### 3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

#### 4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

#### 5- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties. Dans la zone A, autour des constructions à usage d'habitation, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

#### 6- Les éléments techniques

Les citernes à gaz seront enterrées.

#### Dans le secteur A1 :

##### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...) ne devront pas être laissés à nu.

##### 2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

##### 3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

##### 4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

##### 5- Les clôtures

Dans la zone A1, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

##### 6- Les éléments techniques

Les citernes à gaz seront enterrées.

#### Dans le secteur Ac :

##### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

##### 2- Les clôtures

Dans la zone Ac, les clôtures seront composées de haies végétales d'essences locales, doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

## ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

### Plantations existantes

Les éléments végétaux figurant sur le plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et correspondant aux principales haies champêtres, doivent être préservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

### Plantations existantes dans le secteur Ac :

La ripisylve de la Garonne sera maintenue dans son intégralité.

## ARTICLE A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

## 1.6 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## ZONE N

### RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle du territoire communal.

Elles comprennent des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- Secteur **N1** correspondant à une zone naturelle où est implanté de l'habitat diffus,
- Secteur **N1p** correspondant à une zone naturelle où est implanté de l'habitat diffus présentant un caractère patrimonial à préserver,
- secteur **Ng** pour les activités de gravière,
- *secteur Ngpv pour les activités de gravières, dont les sites peuvent ensuite être valorisés par de l'agrivoltaïsme*
- secteur **Nr** pour l'emprise de l'infrastructure autoroutière et de l'aire de services de la Garonne

### ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.

### ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Dans les parties de la zone N et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort, moyen ou faible.

Dans les parties de la zone N et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Interdiction des constructions à usage d'habitation dans les champs d'inondation
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits
- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans l'ensemble des zones N et ses secteurs :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N1 et N1p :

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sauf pour les constructions à usage agricole) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ng :

- les activités d'extraction de granulats et d'acheminement, les constructions et installations nécessaires aux activités de la gravière, sous réserve d'être démontables ou démolissables ainsi que les travaux de réaménagement qui sont prescrits à l'exploitant par arrêté préfectoral.

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ngpv :

- les activités d'extraction de granulats et d'acheminement, les constructions et installations nécessaires aux activités de la gravière, sous réserve d'être démontables ou démolissables ainsi que les travaux de réaménagement qui sont prescrits à l'exploitant par arrêté préfectoral, sous condition de compatibilité avec l'OAP
- les activités agrivoltaïques, sous condition de compatibilité avec l'OAP

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nr :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière et de l'aire de services de la Garonne.

### ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2 - Voirie

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

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

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

---

## 2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **2.1 - Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue (dispositif préconisé par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif au regard le cas échéant de l'étude hydrogéologique à la parcelle préalablement exigée) et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

### **2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

## 3 - Electricité - téléphone

### **3.1 - Electricité**

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

### **3.2 - Téléphone**

Non réglementé.

## ARTICLE N - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE N - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale :

- de 100 mètres de l'axe de l'A 64
- de 30 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche
- de 25 mètres de l'axe des routes départementales
- de 10 mètres de l'axe des autres voies.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE N - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

#### ARTICLE N - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

#### ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou jusque l'acrotère en cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des installations techniques et constructions à usage d'activités (agricole et forestier, exploitation de la gravière) est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de l'installation ou de la construction.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

❖ dans la zone N1 et N1p

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser :

soit la hauteur existante de la construction faisant l'objet de l'aménagement ou de l'agrandissement mesuré

soit 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 3,5 mètres.

❖ dans la zone Ng

La hauteur maximale des constructions et installations ne pourra pas dépasser 10 mètres.

❖ dans la zone Nr

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser :

soit la hauteur existante de la construction faisant l'objet de l'aménagement ou de l'agrandissement mesuré  
soit 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. **Dans les zones Ngpv, les constructions nouvelles devront avoir un impact paysager limité et s'intégrer dans le paysage.**

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

### 2- Les façades

Les bardages métalliques en matériaux réfléchissants sont interdits.

### 3- Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

### 4- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures, végétales ou bâties, est limitée à 2 mètres.

Dans les zones N1p, les murs de clôture en appareillage de pierre, galets et briques, doivent être conservés.

Dans les zones N, Ng et Nr, les clôtures doivent être soit végétales soit constituées d'un grillage posé à l'aide de piquets ; les clôtures maçonnées et les murs bahuts y sont interdits. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les zones Ngpv, les clôtures devront assurer la bonne circulation de la petite faune.**

## ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE N - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

### Plantations existantes

Les éléments végétaux figurant sur le plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et correspondant aux principales haies champêtres et allées d'arbres de haute tige, doivent être préservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

#### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR