



P lan Local d'U rbanisme de Carbonne

3.1 – Règlement écrit

REGLEMENT MODIFIE PAR LA REVISION
ALLEGEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE
DE CARBONNE

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la Révision allégée n°1 du PLU
de Carbonne en 2021

Sommaire

Préambule	3
------------------	----------

Les règles applicables aux zones urbaines	7
--	----------

→ Zone UA	8
→ Zone UB	16
→ Zone UC	25
→ Zone UE	34
→ Zone UF	40
→ Zone UX	47
→ Zone Uxe	54

Les règles applicables aux zones à urbaniser	59
---	-----------

→ Zone 1AU	60
→ Zone 1AUX	69
→ Zone 2AU	76
→ Zone 2AUX	78

Les règles applicables aux zones agricoles	80
---	-----------

Les règles applicables aux zones naturelles	87
--	-----------



Préambule

Les 4 types de zone

Zones U : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

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

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

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de [l'article L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

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

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

Les destinations du règlement

1. Habitation

- ☐ Logement
- ☐ Hébergement

2. Commerce et activités de service

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

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

4. Exploitation agricole et forestière

- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Exploitation forestière

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

Organisation du règlement

Usage des sols et destination
des constructions

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

Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

Equipements et réseaux

8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique



Les règles applicables aux zones urbaines

ZONE UA

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UA :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-1.2 ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-1.2
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-1.2
- 5 - Les constructions à destination industrielle ;
- 6 - Les constructions à destination d'entrepôt ;

Il est par ailleurs interdit dans la zone UA :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UA :

- 1- Les constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
 - 2- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
 - 3- Les constructions à usage de commerces de gros à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 400 m².
 - 4- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
 - 5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
 - 7 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ZONE UA

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 8 logements devra consacrer 25% de cette surface à la création de logements sociaux et 25% de logements intermédiaire au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Le changement de destination des locaux commerciaux et activités de services qui bordent les voies repérées sur le document graphique : (Rue Jean Jaurès et rue Gambetta) est interdit au sens de l'article L151- 16 du Code de l'urbanisme.

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

B- Hauteur et Implantation des constructions

1- Pour les nouvelles constructions, la façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée à l'alignement, sur tous ses niveaux.

Dans le cas des extensions de constructions existantes, l'extension pourra se faire en continuité de la construction.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

Dans le cas où deux constructions riveraines seraient en retrait de l'alignement, la nouvelle construction pourra respecter le même alignement.

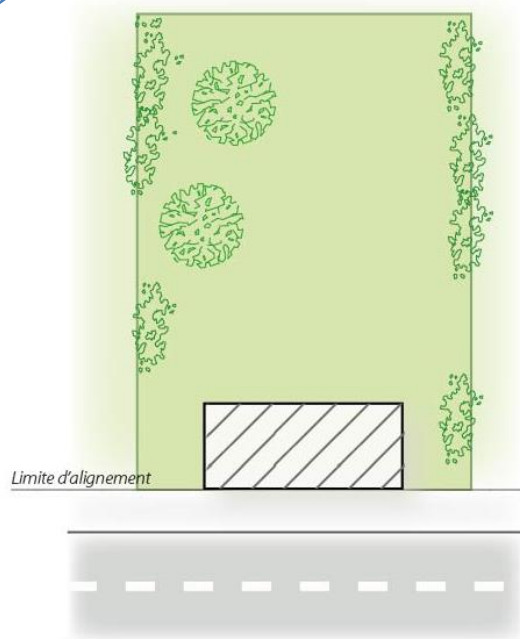
2- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 6 mètres à 9 mètres :
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;

En présence d'une construction mitoyenne existante, la construction pourra s'implanter dans le volume défini par ladite construction dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

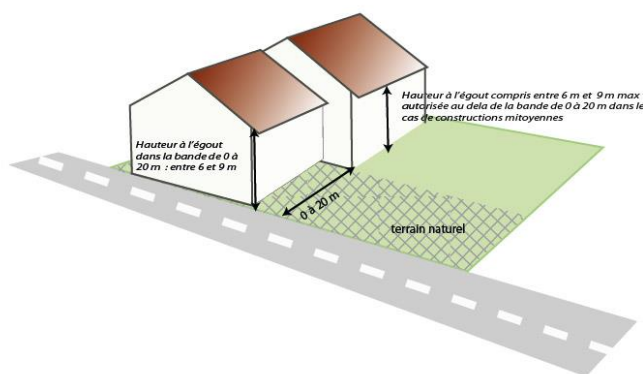
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Implantation des constructions nouvelles :
Implantation à la limite d'alignement



UA

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Hauteur des constructions



3- Cas des constructions implantées en limite de fonds de parcelle : sur les limites séparatives en fonds de parcelle, la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètre à l'égout du toit ou à l'acrotère.

4- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres.

5- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les constructions de caractère traditionnel

Sont considérées comme étant de caractère traditionnel, les constructions qui de par leurs volumétrie, couverture, matériaux utilisés en façades, modénatures et détails architecturaux et les couleurs affectées à ces éléments, reprennent les principales caractéristiques des constructions réalisées jusqu'en 1945 sur le territoire communal.

Les constructeurs se prévalant du caractère traditionnel de leur projet, soit pour des constructions neuves y compris des annexes, soit pour la réhabilitation des constructions existantes et / ou leur extension, doivent respecter l'homogénéité architecturale, urbaine et paysagère du type de constructions servant de modèle au projet et l'environnement dans lequel il s'inscrit. Notamment :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 25 et 35 % et être couverte en tuiles canal ou présentant un aspect similaire ;
- Les matériaux utilisés et en particulier ceux qui seront apparents devront permettre une bonne intégration aux bâtiments existants ;
- Les façades enduites devront respecter les teintes du nuancier du SDAP (cf. annexe du règlement).

2. Les constructions contemporaines

Sont considérées comme étant de caractère contemporain, les constructions dont la volumétrie, l'aspect, les matériaux utilisés, présentent des caractéristiques innovantes par rapport aux constructions traditionnelles et notamment permettent de répondre aux exigences en matière d'efficacité énergétique.

Les constructeurs se prévalant du caractère contemporain de leur projet de construction neuve ou des extensions de constructions plus traditionnelles, doivent respecter l'intégration de ces projets dans leur environnement immédiat. Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3-Clotures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres)
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, **pour les constructions nouvelles** à destination de :

1 –Habitation :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement, en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local vélos / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UB

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UB :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2 ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-1.2
- 5 - Les constructions à destination industrielle ;
- 6 - Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 7 - Les constructions à destination de cinéma.

Il est par ailleurs interdit dans la zone UB :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UB :

- 1- Les constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
 - 2- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
 - 3- Les constructions à usage de commerces de gros à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 400 m².
 - 4- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
 - 5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
 - 7 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 2000 m² de surface de plancher devra consacrer 50% de cette surface à la création de logements au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur, dont 30 % de logements locatifs sociaux.

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1- L'emprise au sol maximum autorisée des constructions correspondante à la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est de :

- 60 % pour les commerces et activités
- 50 % pour les autres destinations autorisées dans la zone.

2 – L'emprise au sol pourra être bonifiée de 20 % (non cumulables) dans les cas suivants :

- si l'opération envisagée prévoit la création de logements à vocation sociale au sens de l'article L.302-5 et L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Si l'opération prévoit des constructions dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

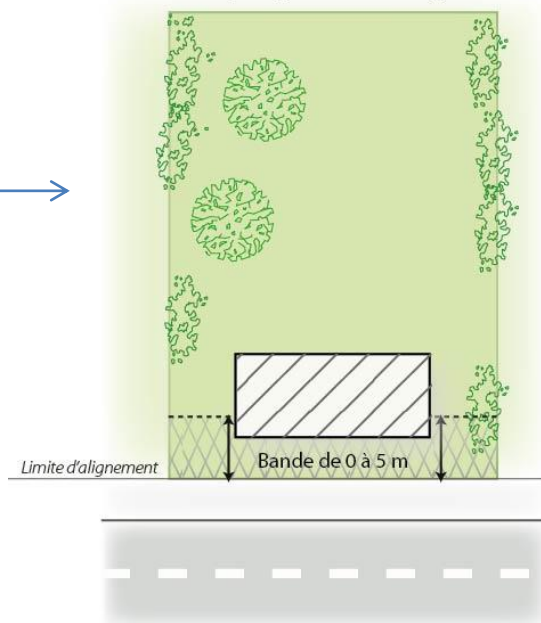
Hauteur et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les nouvelles constructions, la façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de la limite d'alignement.

Dans le cas des extensions de constructions existantes au-delà de la bande de 0 à 5 mètres, l'extension pourra se faire en continuité de la construction.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Implantation des constructions nouvelles :
Implantation dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite d'alignement



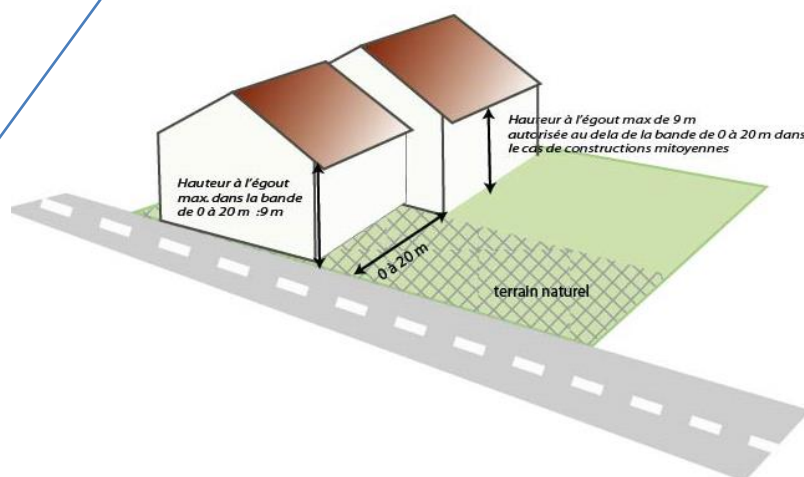
2- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximum au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 9 mètres:
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;

En présence d'une construction mitoyenne existante, la construction pourra s'implanter dans le volume défini par ladite construction.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Hauteur des constructions



3- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres. La hauteur maximale au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, est de 9 mètres. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

4- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

1. Les constructions de caractère traditionnel

Sont considérées comme étant de caractère traditionnel, les constructions qui de par leurs volumétrie, couverture, matériaux utilisés en façades, modénatures et détails architecturaux et les couleurs affectées à ces éléments, reprennent les principales caractéristiques des constructions réalisées jusqu'en 1945 sur le territoire communal.

Les constructeurs se prévalant du caractère traditionnel de leur projet, soit pour des constructions neuves y compris des annexes, soit pour la réhabilitation des constructions existantes et / ou leur extension, doivent respecter l'homogénéité architecturale, urbaine et paysagère du type de constructions servant de modèle au projet et l'environnement dans lequel il s'inscrit. Notamment :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 25 et 35 % et être couverte en tuiles canal ou présentant un aspect similaire ;
- Les matériaux utilisés et en particulier ceux qui seront apparents devront permettre une bonne intégration aux bâtiments existants ;
- Les façades enduites devront respecter les teintes du nuancier du SDAP (cf. annexe du règlement).

2. Les constructions contemporaines

Sont considérées comme étant de caractère contemporain, les constructions dont la volumétrie, l'aspect, les matériaux utilisés, présentent des caractéristiques innovantes par rapport aux constructions traditionnelles et notamment permettent de répondre aux exigences en matière d'efficacité énergétique.

Les constructeurs se prévalant du caractère contemporain de leur projet de construction neuve ou des extensions de constructions plus traditionnelles, doivent respecter l'intégration de ces projets dans leur environ immédiat. Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2- Les constructions contemporaines

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

3- Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres)
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades
- Par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

4- Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.
- Les terrasses végétalisées pourront être comptabilisées en espaces non imperméabilisés.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local vélos / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

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

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UC

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UC :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles à l'exception de celles mentionnées à l'article UC-1.2 ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC-1.2
- 5 - Les constructions à destination industrielle ;
- 6 - Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 7 - Les constructions à destination de cinéma.

Il est par ailleurs interdit dans la zone UC :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UC :

- 1- Les constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
 - 2- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
 - 3- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
 - 4- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 5- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
 - 6 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1- L'emprise au sol maximum autorisée des constructions correspondante à la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est de :

- 50 % pour les commerces et activités
- 40 % pour les autres destinations autorisées dans la zone.

2 – L'emprise au sol pourra être bonifiée de 20 % (non cumulables) dans les cas suivants :

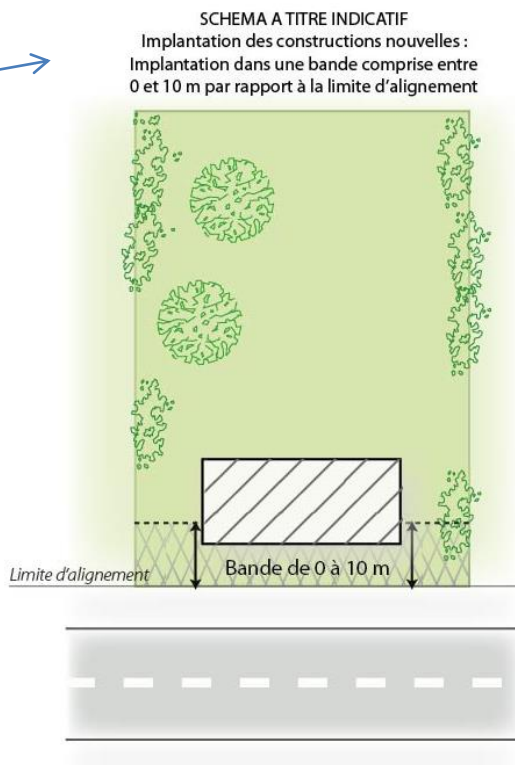
- si l'opération envisagée prévoit la création de logements à vocation sociale au sens de l'article L.305-5 et L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Si l'opération prévoit des constructions dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

Hauteurs et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les nouvelles constructions, la façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée dans une bande de 0 à 10 mètres de la limite d'alignement.

Dans le cas des extensions de constructions existantes au-delà de la bande de 0 à 10 mètres, l'extension pourra se faire en continuité de la construction.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, **annexes piscines**, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.



2- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximum au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 9 mètres:

- ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
- ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;

En présence d'une construction mitoyenne existante, la construction pourra s'implanter dans le volume défini par ladite construction.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

Exception est faite à cette règle pour les annexes et piscines (cf. point 5).

3- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres. La hauteur maximum au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, est de 9 mètres. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

Exception est faite à cette règle pour les annexes et piscines (cf. point 5).

4-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

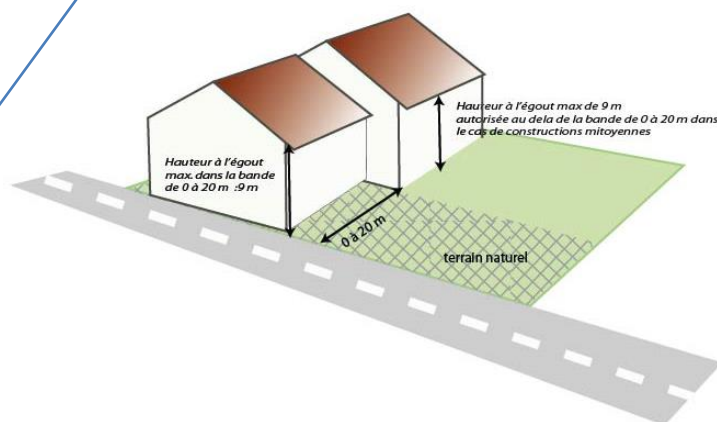
5- Cas particulier des annexes et des piscines

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

En ce qui concerne les piscines elles devront être implantées avec un minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative ou de fond de parcelle.

SCHEMA A TITRE INDICATIF
Hauteur des constructions



ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

1. Les constructions de caractère traditionnel

Sont considérées comme étant de caractère traditionnel, les constructions qui de par leurs volumétrie, couverture, matériaux utilisés en façades, modénatures et détails architecturaux et les couleurs affectées à ces éléments, reprennent les principales caractéristiques des constructions réalisées jusqu'en 1945 sur le territoire communal.

Les constructeurs se prévalant du caractère traditionnel de leur projet, soit pour des constructions neuves y compris des annexes, soit pour la réhabilitation des constructions existantes et / ou leur extension, doivent respecter l'homogénéité architecturale, urbaine et paysagère du type de constructions servant de modèle au projet et l'environnement dans lequel il s'inscrit. Notamment :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 25 et 35 % et être couverte en tuiles canal ou présentant un aspect similaire ;
- Les matériaux utilisés et en particulier ceux qui seront apparents devront permettre une bonne intégration aux bâtiments existants ;
- Les façades enduites devront respecter les teintes du nuancier du SDAP (cf. annexe du règlement).

2. Les constructions contemporaines

Sont considérées comme étant de caractère contemporain, les constructions dont la volumétrie, l'aspect, les matériaux utilisées, présentent des caractéristiques innovantes par rapport aux constructions traditionnelles et notamment permettent de répondre aux exigences en matière d'efficacité énergétique.

Les constructeurs se prévalant du caractère contemporain de leur projet de construction neuve ou des extensions de constructions plus traditionnelles, doivent respecter l'intégration de ces projets dans leur environnement immédiat.

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3- Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres)
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades.
- Par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

Dans le secteur UC du Bois de Bony (cf. étude de dérogation à l'amendement Dupont au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme), les clôtures sur rue seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée d'arbustes et/ou d'arbres de haute-tige aux essences locales mélangées.

4- Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

40 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.
- Les terrasses végétalisées pourront être comptabilisées en espaces non imperméabilisés.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local 2 roues / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos /poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

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

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UE

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UE :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de service
- 4 – Les constructions à usage de commerce gros ;
- 5 – Les constructions à usage industriel ;

Il est par ailleurs interdit dans la zone UE :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UE :

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
 - 2- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 3- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
 - 4 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Emprise au sol des constructions :

Non règlementé.

2- Hauteurs et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions à destination d'équipements sportifs ou de loisirs, la hauteur maximale pourra être portée à 18 mètres.

Dans le cas de réhabilitation ou d'agrandissement des constructions existantes d'une hauteur supérieure à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être identique à la hauteur de la construction existante.

4-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

Non réglementé

2- Espaces libres et plantations :

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

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public.

1 – Stationnement des deux roues

Établissements sportifs : 1 place de 2 roues pour 3 places de voiture,

Bureaux : 1 place de 2 roues pour 5 salariés

2-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'équipements ou de services, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Eau potable**

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

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

2 – Assainissement**Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UF

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UF :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination industrielle ;
- 4 - Les constructions à destination de logement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF-1.2
- 5 - Les constructions à destination d'hébergement ;

Il est par ailleurs interdit dans la zone UF :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UF :

- 1- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
 - 2- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - 3- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
 - 4- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
 - 5 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit. Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

En bordure de l'Autoroute l'A64 :

- Les façades face à l'Autoroute ne devront pas être en pignon.
- Les constructions devront respecter un alignement à 50 mètres par rapport à l'axe ou à l'alignement des bâtiments existants

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

Toiture

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi sauf pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

Façades

Les façades face à l'autoroute ne devront pas être en pignon.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage plastifié avec poteau cornière métallique, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit :

Par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés , si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces non imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être engazonnée et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain.

2- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. S'ils sont paysagers, les bassins de rétention seront décomptés comme espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage. Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 – Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m²

Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

2– Bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher

3 – Hébergement hôtelier et restauration

Hébergement hôtelier : Une place par tranche de 40m² par chambre

Restauration : Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher

4 – Stationnement des deux roues

1 place pour 2 roues pour 5 salariés

5-Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UX

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone UX :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 4 - Les constructions à destination de logement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-1.2
- 5 - Les constructions à destination d'hébergement ;
- 6 - Les constructions à destination de cinéma ;

Il est par ailleurs interdit dans la zone UX :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone UX :

- 1- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 2- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
- 3- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
- 4- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
- 5 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UX :

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Si la construction est implantée en limite séparative, l'altitude du point le plus haut, situé sur cette limite, ne devra pas dépasser de 3 mètres le niveau du terrain naturel avant travaux (à la verticale de ce point).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UX a :

En bordure de l'Autoroute l'A64 :

- Les constructions devront respecter un alignement de 50 mètres de l'emprise ou à l'alignement des bâtiments existants

Les constructions édifiées dans une bande comprise entre 27 m et 57 m de l'emprise de la voie de desserte ne devront pas excéder une hauteur maximum de 8 mètres. Toutefois sur l'alignement imposé, la façade des constructions aura une hauteur obligatoire de 8 mètres (acrotère compris).

Les constructions édifiées dans une bande entre 57 et 147 mètres de l'emprise de la voie de desserte, auront une hauteur maximum de 10 mètres.

Les constructions édifiées à une distance supérieure à 147 mètres de l'emprise de la voie de desserte, auront une hauteur maximum de 12 mètres.

La hauteur des locaux destinés aux activités d'hébergement hôtelier ou touristique n'est pas réglementée.

Dans l'ensemble de la zone UX tous secteurs confondus :

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

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

Toiture

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

Hormis dans le secteur UXa, les serres, chassis ou tunnels sont autorisés

Façades

Les façades face à l'autoroute ne devront pas être en pignon.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :
 - Dans la zone UX : Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
 - Dans le secteur UXa : Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.
- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit :

- Par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.
- Par un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert.
- Des dépassements de hauteurs sont autorisés , si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces non imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain.

2- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. S'ils sont paysagers, les bassins de rétention seront décomptés comme espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Sur le secteur UXa : Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 – Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m²

Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

2– Bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher

3 – Hébergement hôtelier et restauration

Hébergement hôtelier : Une place par tranche de 40m² par chambre

Restauration : Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher

4 – Stationnement des deux roues

1 place pour 2 roues pour 5 salariés

5 – Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE UXe

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Est interdit dans la zone UXe , tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1,2 suivant.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Sont autorisés en zone UXe,:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sols à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des déchets.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone**

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

Non règlementé

C- Implantation des constructions

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès :
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3- Les constructions et installations devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue

Les constructions et installations devront s'implanter en limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2-Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès :

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

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

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

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2) Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

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

B – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

C – Electricité

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

D- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.



Les règles applicables aux zones à urbaniser

Caractère des zones à urbaniser

Caractère des zones 1AU : Zones ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des OAP.

Caractère des zones 1AUX : Zone ouverte aux activités à dominante industrielle et artisanale sous réserve de la capacité des réseaux.

Caractère des zones 2AU : Zones fermées à l'urbanisation à vocation résidentielle, à ouvrir par voie de modification/révision du Plan Local d'Urbanisme.

Caractère des zones 2AUX : Zones fermées à l'urbanisation à vocation d'activités, à ouvrir par voie de modification/révision du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE 1AU

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans l'ensemble des zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc) :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros
- 4 - Les constructions à destination d'artisanat
- 5- Les constructions à destination de commerce de détail, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-1.2
- 6- Les constructions à destination de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-1.2
- 7 – Les constructions à destination industrielle ;
- 8 – Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 9 – Les constructions à destination de cinéma.

Il est par ailleurs interdit dans l'ensemble des zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc) :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone 1AU :

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU) sous réserve de respecter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUc) fixé dans la pièce 5 du présent PLU
 - 2- La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
 - 3- Les constructions et installations destinées aux activités artisanales, commerciales et de services dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximum (au total par opération), à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et de ses habitants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

ZONE 1AU

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

5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.

6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.

7- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer :

- Sur les secteurs « MS1 » défini au plan de zonage : 50 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5° et 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) et de l'article L122-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (bail réel solidaire) dont 30% minimum de la surface de plancher prévue au programme dédiée à la création de logements au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logement locatif social)

- Sur les secteurs « MS2 » défini au plan de zonage : 40 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5° et 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) et de l'article L122-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (bail réel solidaire) dont 30% minimum de la surface de plancher prévue au programme dédiée à la création de logements au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logement locatif social)

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1- L'emprise au sol maximum autorisée des constructions correspondante à la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est de :

- 50 % pour les îlots de logements collectifs définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 60 % pour les îlots intermédiaires définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40 % pour les îlots de logement groupés définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 30 % pour les îlots de logement individuel définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 50 % pour les autres vocations autorisées dans la zone.

2 – L'emprise au sol pourra être bonifiée de 20 % (non cumulables) dans les cas suivants :

- si l'opération envisagée prévoit la création de logements à vocation sociale au sens de l'article L.302-5 et L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Si l'opération prévoit des constructions dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

• **Hauteur et Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1-Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

2- Implantations des constructions sur les îlots collectifs et intermédiaires définis dans les OAP :

La façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

3-Habitat individuel, groupé et autres constructions définis dans les OAP :

La façade sur les voies ou emprises publiques et privées doit être implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de la limite d'alignement.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (construction à l'arrière de la construction principale, parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise publique.

4- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec une hauteur maximum à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, par rapport au sol naturel avant travaux, de :

- 6 mètres minimum et 9 mètres maximum **pour les constructions dans les îlots d'habitat intermédiaire et collectifs** inscrit aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;
- 6 mètres maximum **pour les constructions dans les îlots d'habitat individuel groupé ou individuel dense** inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - ✓ dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la façade sur voies ou emprises ;
 - ✓ Au-delà de cette bande, lorsque le projet porte sur plusieurs constructions mitoyennes ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

5- Dans le cas où les constructions sont implantées en recul par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative la plus proche doit être égale à la moitié de la hauteur de cette construction au point le plus bas de la toiture, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce recul ne peut en aucun cas être inférieur à 3 mètres.

6-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'éléments ajourés (dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres)
- Par un mur plein si la clôture participe à un alignement de façades
- Par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces non imperméabilisés :

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots de logements collectifs définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 20 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots intermédiaires définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots de logement groupés définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 50 % au moins de la surface doit être engazonné pour les îlots de logement individuel définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

De plus, sur chaque unité foncière, les espaces non imperméabilisés doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain.

2- Espaces libres et plantations :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.
- Les terrasses végétalisées pourront être comptabilisées en espaces non imperméabilisés.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

- Une place pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Commerce et activités de services dont la surface de vente est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local vélos / poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

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

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès hors agglomération sera interdit sur la RD627 classée 1ère catégorie au Schéma directeur routier départemental.

En agglomération, tout nouvel accès devra être adapté, sécurisé.

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Eau potable**

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

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

2 – Assainissement**Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE 1AUX

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

Sont interdits dans la zone 1AUX :

- 1 - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- 2 - Les constructions destinées aux exploitations forestières ;
- 3 - Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 4 - Les constructions à destination de logement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX-1.2
- 5 - Les constructions à destination d'hébergement ;
- 6 - Les constructions à destination de cinéma ;

Il est par ailleurs interdit dans la zone 1AUX :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans la zone 1AUX :

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).
- 2- La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- 3- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 4 - En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

5- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.

6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.

7 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de l'Autoroute l'A64 :

- Les constructions devront respecter un alignement de 50 mètres de l'emprise ou à l'alignement des bâtiments existants

Les constructions édifiées dans une bande comprise entre 27 m et 57 m de l'emprise de la voie de desserte ne devront pas excéder une hauteur maximum de 8 mètres. Toutefois sur l'alignement imposé, la façade des constructions aura une hauteur obligatoire de 8 mètres (acrotère compris).

Les constructions édifiées dans une bande entre 57 et 147 mètres de l'emprise de la voie de desserte, auront une hauteur maximum de 10 mètres.

Les constructions édifiées à une distance supérieure à 147 mètres de l'emprise de la voie de desserte, auront une hauteur maximum de 12 mètres.

La hauteur des locaux destinés aux activités d'hébergement hôtelier ou touristique n'est pas réglementée.

-La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

Toiture

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

Les serres, châssis ou tunnels sont interdits

Façades

Les façades face à l'autoroute ne devront pas être en pignon.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit :

Par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Par un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés , si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces non imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain.

2- Espaces libres et plantations :

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

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 – Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m²

Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

2– Bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher

3 – Hébergement hôtelier et restauration

Hébergement hôtelier : Une place par tranche de 40m² par chambre

Restauration : Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher

4 – Stationnement des deux roues

1 place pour 2 roues pour 5 salariés

5 – Mutualisation des espaces de stationnement :

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

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

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

2 – Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 – Electricité

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

4 – Télécommunications

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

5- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

ZONE 2AU

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AU-1.2 est interdite.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Toute construction est interdite dans les zones 2AU, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 50 % minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Non règlementé

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Non règlementé

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ZONE 2AUX

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AUX-1.2 est interdite.

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Toute construction est interdite dans les zones 2AUX, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Hauteur des constructions

Non règlementé

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Non règlementé

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé



Les règles applicables aux zones agricoles

ZONE A

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toute construction non mentionnée à l'art 2 est interdite

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Sont seules autorisées dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonne, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

- Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes :
 - Le logement
 - L'hébergement
 - L'hébergement hôtelier et touristique
- Le remblaiement des anciennes gravières est autorisé jusqu'au terrain naturel.
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et :

- jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers,
- jusqu'à l'égout du toit pour les autres constructions.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

- Pour les bâtiments agricoles : 15 mètres au faîtage
- Pour habitations et autres constructions : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les annexes à l'habitation : 4 m

C- Implantation des constructions

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès ;
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3-Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

1- Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

2- Pour les autres constructions :

Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Clôtures

Dans les secteurs inclus dans la zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

3 - Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc.... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc....) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m² pourront être en bois.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 -Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

2 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à moins de 15 mètres de celui-ci seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès :

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

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

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

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2) Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**A – Eau potable**

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

B – AssainissementEaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

C – Electricité

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

D- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.



Les règles applicables aux zones naturelles

Caractère des zones naturelles

Caractère des zones N : Correspondent aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux, et intègrent les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DIREN. La zone N englobe les groupements existants d'habitat diffus et le pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

Caractère de la zone Ne : Correspond à un secteur d'équipement public. Il comprend l'actuel station d'épuration de la commune.

Caractère de la zone Nj : Correspond aux actuels jardins familiaux sur la commune et se trouvant en contrebas du centre-ville, au niveau du secteur des Gages

Caractère de la zone NI : Correspond aux secteurs d'équipements de sports et de loisirs

Caractère de la zone Nv : Correspondent au secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Caractère de la zone Npv : Correspondent au secteur de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque au sol ou/et flottant)

ZONE N

1- Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Dans l'ensemble des zones N, toute construction non mentionnée à l'art 2 est interdite

ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Sont autorisés en zone N, tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonne, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sur les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol repérés par une trame au document graphique (au titre de l'article R151-34)
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

Sont autorisées dans la seule zone Nl

Les constructions et installations liées aux équipements sportifs et de loisirs.

Sont autorisées dans la seule zone Nv

Les occupations et les utilisations liées aux aires d'accueil des gens du voyage et constructions ou installations liées à leur gestion et à leur fonctionnement.

Sont autorisées dans la seule zone Ne

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice du service public.

Sont autorisées dans la seule zone Npv

Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires à condition qu'elles soient directement liées à la production d'énergies renouvelables.

Sont autorisées dans la seule zone Nj

Les constructions (abris de jardins) dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par parcelle.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble de jardins partagés ou familiaux, l'emprise au sol des constructions (abris de jardins) sera limitée à 5 m² par jardin.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

- Zones N (hors secteur Nj) et dans le secteur Npv : Non règlementé
- Dans le seul secteur Nj : l'emprise au sol sera de 5 m² maximum par parcelle. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble de jardins partagés ou familiaux, l'emprise au sol des constructions (abris de jardins) sera limitée à 5 m² par jardin.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit pour les autres constructions.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des hauteurs différentes pourront également être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

Dans les zones N, NI, Nv :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres

Dans la zone Nj

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4mètres.

Dans les zones Npv

- La hauteur maximale ne peut excéder 4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les zones Ne :

- La hauteur maximale ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

C- Implantation des constructions

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès :
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension et les annexes des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

4- Dans le seul secteur Npv

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès (cf. étude de dérogation aux règles de retrait réalisée au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)
- et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques

Dans les autres cas, toute construction doit être implantée :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques
- En limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc.... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc....) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m² pourront être en bois.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2-Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4 - Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc.... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc....) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m² pourront être en bois.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

3- Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**A – Eau potable**

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

B – AssainissementEaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

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

Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

C – Electricité

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

D- Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.

Plan Local d'Urbanisme de Carbonne

ANNEXE AU REGLEMENT

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la Révision allégée n°1 du PLU de Carbonne en 2021

*Recueil de l'inventaire du patrimoine
au titre de la Loi Paysage*

(articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

1. Rappels du Code de l'Urbanisme et effets juridiques

La **Loi Paysage** introduit la possibilité de protéger des éléments ou secteurs paysagers dans les documents d'urbanisme via la modification de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, aujourd'hui découpé en deux articles : l'article L.151-19 pour ce qui relève du patrimoine bâti (architectural, urbain, historique, vernaculaire) et l'article L.151-23 pour ce qui relève du patrimoine végétal (motif paysager, site naturel, continuité écologique) ou des perceptions paysagères.

Dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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. »

Article L151-23

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

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

Tout élément inventorié au titre de la Loi Paysage reporté au zonage du PLU (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) bénéficie d'une protection impliquant une demande d'autorisation obligatoire avant tous travaux.

Aussi, le règlement peut donner des indications quant au traitement de ces éléments et de leurs abords. Les articles suivants du règlement des zones du PLU au sein desquelles se situent les éléments de patrimoine identifiés sont notamment concernés :

- **ARTICLE 1.2 des zones du PLU : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières** → *interventions sur le patrimoine inventorié soumises à conditions*
- **ARTICLE 2.2 des zones du PLU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** → *obligation de respecter le caractère architectural du bâti en cas de travaux*
- **ARTICLE 2.3 des zones du PLU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** → *valorisation des abords du patrimoine bâti, obligation de préservation du caractère paysager (plantations, espaces libres, vues, ...).*

2. Typologie de l'inventaire du patrimoine de Carbonne protégé dans le PLU

Les éléments de patrimoine repérés au PLU de Carbonne sont classés selon la typologie suivante :

- Les maisons et les domaines,
- Les grands édifices publics, les ouvrages d'art,
- Le patrimoine du XXème siècle,
- Les édifices du patrimoine vernaculaire,
- Les parcs et jardins d'agrément, les arbres d'alignement aux abords des espaces publics.

3. Liste des éléments patrimoniaux protégés par le PLU de Carbonne

LP1	Maison au 18 Route du Lançon	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP2	Domaine de la Terrasse	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP3	Chalet de Loudé	Bâti → L.151-19 du CU + Parc végétalisé → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
LP4	Maison au 33 rue du Professeur Roques	Bâti → L.151-19 du CU + Parc végétalisé → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
LP5	Maison au 25 rue Louis Doméjean	Bâti → L.151-19 du CU + Parc végétalisé → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
LP6	Maison au 31 rue Louis Doméjean	Bâti → L.151-19 du CU + Parc végétalisé → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
LP7	Chapelle Saint-Jacques ou Chapelle de l'Agonie	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP8	Bâtiment de la Communauté de Communes, ancien Hospice Jallier	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP9	Gloriette de Bax	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP10	Pont de l'Arize ou Pont de Ferréry	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP11	La Tour du Gouverneur	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP12	Musée Abbal et son parc	Bâti → L.151-19 du CU + Parc végétalisé → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
LP13	La Halle aux volailles	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP14	Monument aux morts	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP15	La Vendangeuse, dressée Place de la République en bordure de la Garonne	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
LP 16	Pigeonnier au chemin Laveran	Bâti → L.151-19 du CU	Prescription ponctuelle
---	Ensemble des parcs et jardins de particuliers	Parcs végétalisés → L.151-23 du CU	Prescription surfacique
---	Alignements de platanes sur voies publiques (avenue F. Mistral, avenue de Toulouse, RD627, Place Jules Ferry)	Patrimoine végétal → L.151-23 du CU	Prescription linéaire

FICHES DES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

*ARTICLES L.151-19 ET L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME*

LES MAISONS ET LES DOMAINES

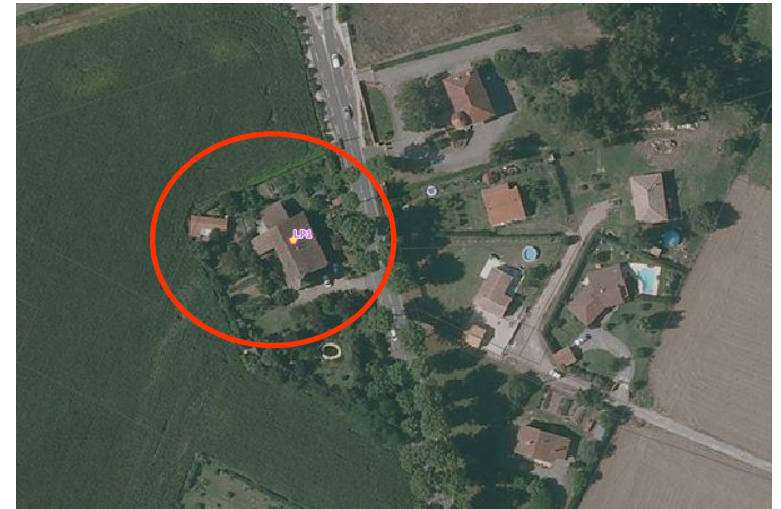
Maisons

LP1

Maison au 18 Route du Lançon

- Maison bourgeoise en briques et galets jointés, avec toiture en tuiles canal. Tourelle en ardoises
- Cet édifice est repéré pour son intérêt architectural.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle G 2056

Domaines

LP2

Domaine de la Terrasse

- Maison bourgeoise en briques et galets jointés, avec toiture en tuiles canal.
- Cet édifice est repéré pour son intérêt architectural.

Source : Ville de Carbonne



Parcelles F 1652 – 1686 - 1672

Maisons

LP3

Chalet de Loudé et son parc

- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural.
- Le parc est également identifié pour son intérêt paysager.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle E 430



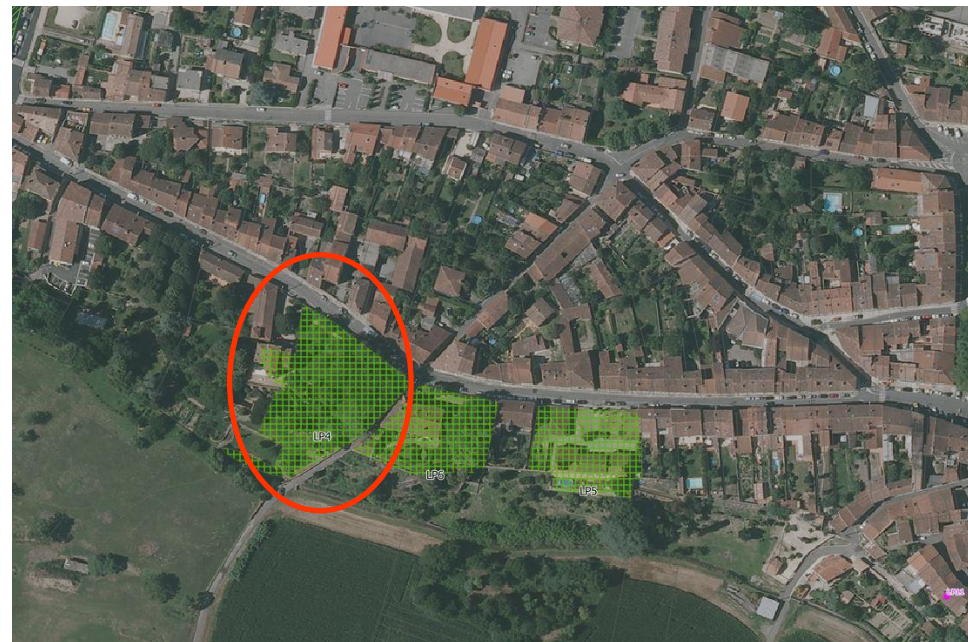
Maisons

LP4

Maison au 33 rue du Professeur Roques

- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural.
- Le parc est également identifié pour son intérêt paysager.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle B 1254

Maisons

LP5

Maison au 25 rue Louis Doméjean

- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural.
- Le parc est également identifié pour son intérêt paysager.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle B 916

Maisons

LP6

Maison au 31 rue Louis Doméjean

- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural.
- Le parc est également identifié pour son intérêt paysager.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle B 910

FICHES DES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

*ARTICLES L.151-19 ET L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME*

**LES GRANDS ÉDIFICES
PUBLICS**

LES OUVRAGES D'ART

Grands édifices publics

LP7

Chapelle Saint-Jacques ou Chapelle de l'Agonie

- Edifiée en 1620, car durant les périodes troublées, les Carbonnais ne pouvaient se rendre à l'église paroissiale Saint-Laurent. Nécessité se faisait sentir d'avoir une chapelle à l'intérieur des remparts. Elle possède une belle piéta en bois polychromé du XVe siècle. Elle se trouve au cœur de la bastide actuelle, rue Gambetta.
- Cette chapelle est identifiée pour son intérêt culturel, architectural et historique.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle B 1039

Grands édifices publics

LP8

Bâtiment de la Communauté de Communes, ancien Hospice Jallier

- Au XVIIème siècle cette maison était principalement destinée à loger les familles dans la détresse et à accueillir les pauvres et les mendiants. Puis après avoir été vendu, ce bâtiment a servi d'hôpital militaire avant d'être donné à la Ville au XIXème siècle. Cette maison après avoir été l'Hospice Jallier (maison de retraite), pendant plus d'un siècle, abrite aujourd'hui le siège de la Communauté de Communes du Volvestre.
- Cet édifice est identifié pour son intérêt historique et architectural.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle B 2779

Ouvrages d'art

LP10

Le Pont de l'Arize ou Pont de Ferréry

- Quant au Pont de l'Arize dit du Chevalier Noir (1671), il permet la traversée de l'Arize, au lieu-dit « Loude » par la route des coteaux un peu en amont du confluent Arize/Garonne. C'est le plus ancien pont de Carbonne.
- Cet ouvrage est repéré pour son intérêt historique.

Source : Ville de Carbonne



Grands édifices publics

LP11

La Tour du Gouverneur

- Carbonne eut un gouverneur sous le régime de Louis XIV, ce dernier était propriétaire au centre ville, dans le quartier du Bariot, de la maison dite du « Gouverneur ». C'est une des plus ancienne bâtisse de Carbonne, elle possède une tour appelée « tour du gouverneur ». C'est en fait un pigeonnier à coupole et lanterneau du XVIème siècle.
- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural, culturel et historique.



Parcelle B 975

Source : Ville de Carbonne



FICHES DES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

*ARTICLES L.151-19 ET L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME*

**PATRIMOINE DU XXÈME
SIÈCLE**

Edifices du patrimoine du XXème siècle

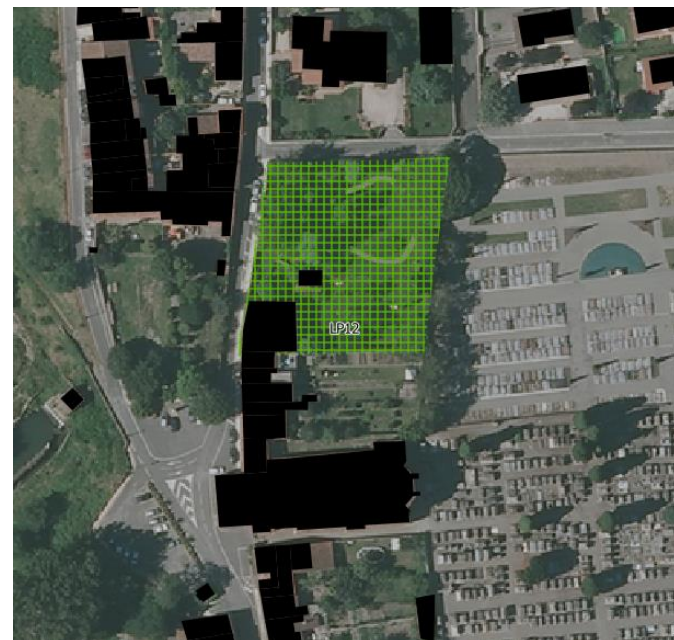
LP12

Le Musée Abbal et son jardin

- Le musée André Abbal a été créé en 1972 par Mme Berthe Abbal, épouse du sculpteur, dans l'atelier carbonnais de ce dernier. Réhabilité en 1992 par Melle Anne-Marie Abbal, fille de l'artiste, offre aux visiteurs trois espaces de visite : les salles consacrées aux sculptures et dessins de l'artiste, au rez-de-chaussée une salle d'exposition temporaire qui accueille des créateurs contemporains et le jardin. Quelques œuvres monumentales sont également exposées dans le jardin du musée où repose l'artiste.
- Cet édifice est repéré pour son intérêt culturel et artistique. Le jardin ouvert au public présente quant à lui un ensemble de statues du sculpteur.



Source : Ville de Carbonne



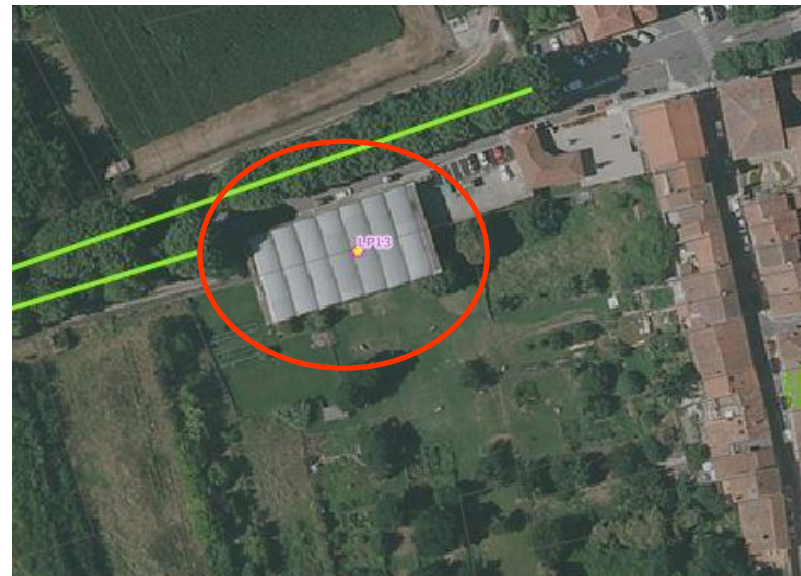
Edifices du patrimoine du XXème siècle

LP13

La Halle à la volaille, avenue Frédéric Mistral

- La construction de la halle semble dater des années 1970, cependant aucun plan n'a été retrouvé. Son concepteur serait Fabien Castaing, architecte toulousain du mouvement moderne décédé en 2012. Ce bâtiment a été successivement utilisé comme halle, salle de sport, salle de festivités, ...
- Cet édifice est identifié pour son intérêt architectural, culturel et historique.

Source : Ville de Carbonne et CAUE31



FICHES DES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

*ARTICLES L.151-19 ET L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME*

LES ÉDICULES DU PATRIMOINE VERNACULAIRE

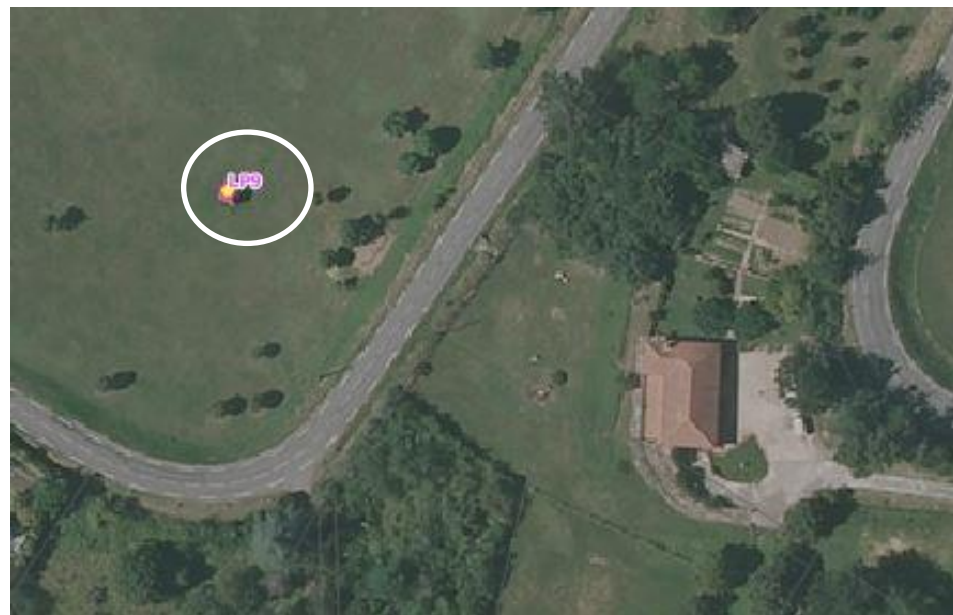
Edicules du patrimoine vernaculaire

LP9

Gloriette de Bax

- La gloriette de Bax, maisonnette élégante que les bourgeois carbonnais construisaient en bordure de leur propriété agricole, fait partie du patrimoine de la commune. Elle se situe dans le parc du Bois de Castres et a été restaurée en 2004 afin de lui redonner son aspect originel et qu'elle retrouve tout son charme.
- Cet édifice est repéré pour son intérêt architectural et culturel.

Source : Ville de Carbonne



Parcelle C 481

Edicules du patrimoine du XXème siècle

LP14

Le Monument aux Morts

- Ce bâtiment est identifié pour son intérêt historique et culturel.

Source : Ville de Carbonne



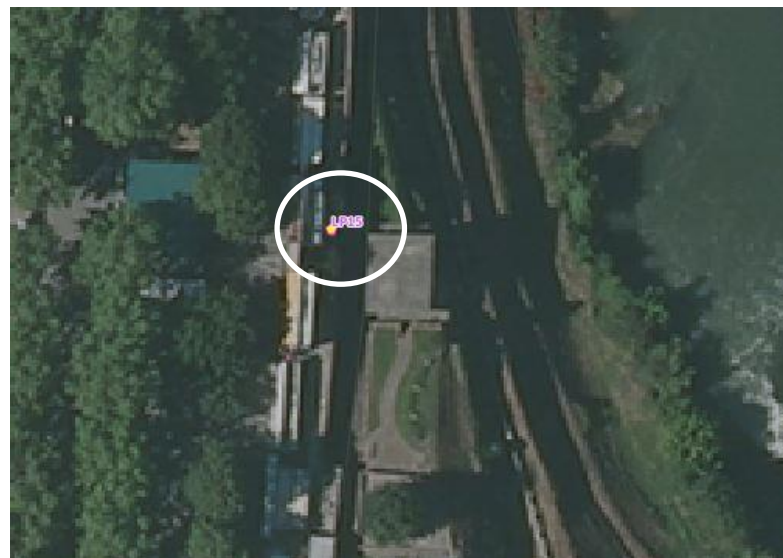
Edicules du patrimoine du XXème siècle

LP15

La Vendangeuse, dressée Place de la République

- Œuvre sculptée en taille directe par André Abbal. Cette statue a été offerte par l'Etat à la ville de Carbonne en 1937. Elle symbolise la vie paysanne et plus particulièrement la viticulture qui fit la prospérité du pays carbonnais à cette époque.
- Cet élément est repéré pour son intérêt culturel et artistique.

Source : Ville de Carbonne



Edicules du patrimoine vernaculaire

LP 16

Pigeonnier au chemin Laveran

- Pigeonnier sur arcades, toiture restaurée

Source : Googlemaps



FICHES DES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

*ARTICLE L.151-23 DU CODE DE
L'URBANISME*

LES PARCS ET JARDINS D'AGRÉMENTS

LES ARBRES

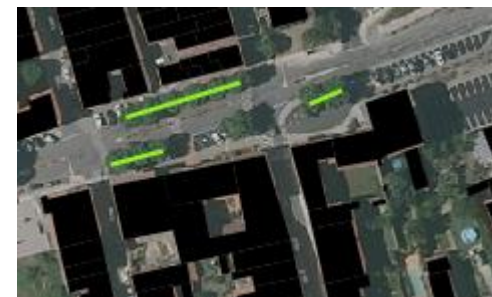
Patrimoine végétal

Alignements de platanes aux abords des espaces publics (RD627, av. Mistral, av. de Toulouse, Pl. J. Ferry)

- Les doubles alignements de platanes de la RD 627 et le long de l'avenue F. Mistral rythment les vues sur la Bastide et son ourlet de verdure (jardins des Gages, glacis boisé). Ceux de l'avenue de Toulouse agrémentent et structurent l'entrée de ville. Le mail planté de la Place Jules Ferry crée une respiration végétale dans le tissu bâti et habillent un espace public convivial.
- Ces éléments sont identifiés pour leur intérêt paysager. Si, pour des raisons sanitaires ces plantations nécessitaient d'être abattues, l'objectif de leur identification au PLU est de garantir le maintien d'un principe de plantation structurant l'espace public, de même type.



Avenue de Toulouse



Place Jules Ferry

*Le PLU identifie 3,5 km
linéaires d'alignements
arborés d'accompagnement
des espaces publics*

Patrimoine végétal

Extrait du zonage PLU



Ensembles de parcs et jardins de particuliers

- Ces parcs et jardins d'agrément ménagent des respirations dans le tissu urbanisé du bourg de Carbonne.
- Ces éléments sont identifiés pour leur intérêt paysager.

NUMERO DE PARCELLE	SECTION	SURFACES DE PARCS ET DE JARDINS DE PARTICULIERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 (m ²)
1258	0A	1425,01
1141	0B	3624,45
3449	0B	3354,43
1766	0B	1532,38
0203	0B	2128,49
0204	0B	1519,77
0205	0B	6841,11
1923	0A	1010,87
0206	0B	2161,16
0207	0B	1233,99
3360	0B	951,17
0211	0B	880,23
0212	0B	824,05
0217	0B	933,65
0862	0F	1230,54
1086	0F	2047,77
3765	0B	2626,7
1149	0A	2896,9
3766	0B	1991,31
1117	0B	937,28
0178	0B	2396,54

Le PLU identifie 3,7 ha de parcs et jardins à protéger pour leur intérêt paysager.