

Plan Local d'Urbanisme



4.1 – Règlement écrit

Mise en révision :	06/06/2019
Arrêt :	17/06/2024
Approbation :	06/03/2025



Règlement écrit

1. Préambule.....	7
Présentation du règlement écrit	8
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	8
Qu'est-ce que le règlement écrit ?	8
L'organisation du règlement	8
2. Dispositions générales	12
Article 1 – Règles générales.....	13
Renvoi au Règlement National d'Urbanisme(RNU)	13
Adaptations mineures.....	13
Reconstruction à l'identique après destruction ou démolition.....	13
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	13
Droit de préemption.....	14
Clôtures	14
Permis de démolir	14
Article 2 - Risques naturels, plan de prévention et nuisances.....	14
Plan de Prévention des Risques Naturels « sécheresse » (PPRn)	14
Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi)	14
Classement sonore aux abords de la RD 813	14
Article 3 – Les servitudes d'utilité publique	15
Article 4 – Emplacements réservés	15
Article 5 – Destinations et sous-destination des constructions	18
Article 6 – Lexique	23
3. Dispositions communes	33
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	34
Article 1.1. : Destinations et sous-destinations	34
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	34
Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale	34
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions	34
Article 2.2. : Qualité architecturale, environnementale et paysagère.....	34
Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	38
Article 2.4. : Stationnement	38

Partie 3 – Equipements et réseaux.....	38
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées	38
Article 3.2. : Desserte par les réseaux	40
4. Dispositions spécifiques à la zone UA	43
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - UA	44
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone Ua	44
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UA.....	45
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UA.....	45
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UA	47
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UA	47
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UA	50
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UA.....	55
Article 2.4 : Stationnement en zone UA.....	55
Partie 3 – Equipements et réseaux - UA	59
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UA	59
Article 3.2. : Desserte par les réseaux en zone UA	59
5. Dispositions spécifiques à la zone UB.....	60
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - UB	61
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone UB	61
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UB	62
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UB	62
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - UB	63
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UB.....	63
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UB	66
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UB	71
Article 2.4 : Stationnement	71
Partie 3 – Equipements et réseaux – UB	75
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UB	75
Article 3.2. : Desserte par les réseaux en zone UB	75
6. Dispositions spécifiques à la zone UC.....	76
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone	

UC 77

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone UC	77
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UC	78
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UC	78

Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone UC.....80

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UC.....	80
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UC	84
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UC.....	89
Article 2.4 : Stationnement en zone UC	90

Partie 3 – Equipements et réseaux – UC.....93

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UC.....	93
Article 3.2. : Desserte par les réseaux en zone UC.....	93

7. Dispositions spécifiques à la zone UD 94

Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone UD 95

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone UD.....	95
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UD.....	96
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UD.....	96

Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone UD 97

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UD	97
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UD	100
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UD.....	105
Article 2.4 : Stationnement en zone UD	105

Partie 3 – Equipements et réseaux – UD 109

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UD	109
Article 3.2. : Desserte par les réseaux en zone UD	109

8. Dispositions spécifiques à la zone UE.....110

Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone UE 111

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone UE	111
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UE	112

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UE	112
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone UE.....	113
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UE.....	113
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UE.....	114
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UE.....	115
Article 2.4 : Stationnement en zone UE	116
Partie 3 – Equipements et réseaux – UE.....	118
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UE.....	118
Article 3.2. : Desserte par les réseaux en zone UE.....	118
9. Dispositions spécifiques à la zone UM	119
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone UM 120	
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone UM.....	120
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UM	121
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone UM	121
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone UM	122
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone UM	122
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone UM.....	126
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone UM	131
Article 2.4 : Stationnement en zone UM.....	131
Partie 3 – Equipements et réseaux – UM	135
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone UM	135
ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UM.....	135
10. Dispositions spécifiques à la zone AU	136
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone AU 137	
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone AU.....	137
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone AU.....	138
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone AU.....	138
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone AU	139
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone AU	139

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone au.....	142
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone AU	146
Article 2.4 : Stationnement en zone AU	147
Partie 3 – Equipements et réseaux – AU	149
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone AU	149
ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE AU	149
11. Dispositions spécifiques à la zone A	150
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone A	151
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone A	151
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone A	152
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone A	154
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone A	155
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone A	155
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone A.....	158
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone A	163
Article 2.4 : Stationnement en zone A	163
Partie 3 – Equipements et réseaux – A	166
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone A	166
ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE A.....	166
12. Dispositions spécifiques à la zone N	167
Partie 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité - Zone N	168
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations en zone	168
Article 1.2. : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone N	169
Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale en zone N	170
Partie 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Zone N	171
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions en zone N	171
Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone N.....	175
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en zone N	179
Article 2.4 : Stationnement en zone N	179

Partie 3 – Equipements et réseaux – N	182
Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées en zone N	182
ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE N.....	182
5. Annexes	183
Prescription relatives aux éléments de paysages protégés (L151-19 & L151-23 CU)	184

1. Préambule

Le règlement écrit : définition des règles applicables à chaque zone du plan



PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Pechabou.

QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ECRIT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

L'ORGANISATION DU REGLEMENT

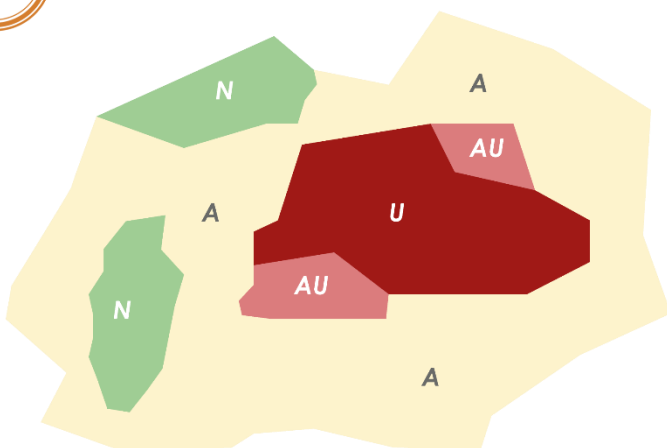
Le règlement du PLU est composé de deux types de documents qui définissent ensemble les règles s'appliquant sur le territoire :

- Le règlement graphique ou « plan de zonage »
- Le règlement écrit constitué du présent document

Le **plan de zonage** présente les grands types de zones qui réglementent l'occupation du sol, accompagnées des prescriptions réglementaires particulières définies au titre du Code de l'urbanisme : éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés (articles L151-19 et L151-23 du CU), les bâtiments dont le changement de destination est permis (article L151-11 du CU), les emplacements réservés définis (article L 151-21 du CU), les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L151-13 du CU), ...



Quatre grands types de zones



- Zone urbaine - U
- Zone à urbaniser - AU
- Zone agricole - A
- Zone naturelle - N

Les types de zones du plan et les typologies d'espaces associées

La zone urbaine

La zone urbaine correspond à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

6 types de zones urbaines (U) sont identifiés :

- La **zone UA**, comprenant le centre du village et les noyaux urbains historiques
- La **zone UB**, correspondant aux secteurs résidentiels de densité modérée
- La **zone UC**, correspondant aux secteurs résidentiels de type pavillonnaire
- La **zone UD**, correspondant aux secteurs résidentiels d'habitat groupé
- La **zone UE**, correspondant aux espaces dédiés aux équipements publics de la commune
- La **zone UM**, correspondant aux espaces urbains qui ont vocation à muter et à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain

La zone à urbaniser

La zone à urbaniser correspond à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 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 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 ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

1 type de zone à urbaniser (AU) est identifié

- La **zone AU** à vocation mixte sur le secteur Musardièrre – Les Chalets

La zone agricole

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». **-Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-**

4 types de zone agricole (A) sont identifiés

- La **zone A** à vocation dominante d'activité agricole
- Le sous-secteur **zone Ap**, à vocation agricole protégée, en raison des perspectives paysagères sur le Canal du Midi
- Les deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :
 - o **A1 : STECAL** d'activité économique isolée non agricole, permettant les évolutions d'une entreprise artisanale implantée chemin Legoux ;
 - o **A2 : STECAL** destinée à l'activité non agricole du centre équestre.

La zone naturelle

Les zones naturelles correspondent à des « 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 de l'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 ». **-Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-**

3 types de zone naturelle (N) sont identifiés

- La **zone N** à vocation d'espaces naturels
- La **zone Nt**vb****, à vocation d'espaces naturels, dont la protection est renforcée car elle couvre des espaces participant aux grandes continuités écologiques territoriales
- La **zone Nf**, à vocation d'activité forestière
- La **zone Ni**, dédiée à la réalisation au sein de l'espace naturel, d'un espace à vocation d'activités récréatives et de loisirs

La structure du règlement écrit

Le règlement écrit se compose de trois parties :

- Des **dispositions générales** applicable à l'ensemble du territoire communal et précisant les éléments de définition ;
- Des **dispositions réglementaires communes** à l'ensemble des zones ;
- Des **dispositions réglementaires spécifiques** à chaque zone.

Les dispositions réglementaires sont structurées de la façon suivante :

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1.1 : Destinations et sous-destination
- Article 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4 : Stationnement

Partie 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Articles 3.2 : Desserte par les réseaux

2. Dispositions générales

Généralités



ARTICLE 1 – REGLES GENERALES

RENOI AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME(RNU)

Les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures, accordées à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, ne concernent que la partie II (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement).

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sa destruction ou sa démolition même si sa reconstruction est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur. Cela concerne uniquement les bâtiments construits dans la légalité. Il doit être prouvé que la construction a été autorisée par un permis de construire ou qu'elle date d'avant le 15 juin 1943. Le nouveau bâtiment doit être strictement identique à celui qui a été détruit ou démoli. Si le bâtiment reconstruit n'est pas identique, la demande d'autorisation sera instruite selon les règles d'urbanisme en vigueur. En revanche, dans les secteurs présents dans la plaine et exposés aux risques de remontée des eaux des nappes phréatiques (zones UB1, UC1, UD, UM), la reconstruction des constructions destinées à l'Habitation est autorisée, mais celles à usage d'habitation, sont autorisées sous réserve que les planchers bas des constructions soient situés à au moins 0,50 mètre du niveau du terrain naturel.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, la réalisation de ces ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions de la partie II (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement).

DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du conseil municipal du 19 novembre 2004 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Par délibération du conseil municipal du 17 juin 2013, la commune a institué un droit de préemption urbain renforcé et délégué à la Communauté d'Agglomération du Sicoval, sur le périmètre de la zone d'activité « ZA RD 813 » (zone UM) conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

CLOTURES

Par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 03 octobre 2008, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 2 - RISQUES NATURELS, PLAN DE PREVENTION ET NUISANCES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS « SECHERESSE » (PPRN)

Les prescriptions du PPRn « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit PPR « Sècheresse » approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013 annexé au PLU, doivent être respectées.

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI)

Les prescriptions du PPRI « inondation » du secteur d'alerte n°10 de l'Hers Mort, approuvé par arrêté préfectoral du 21 janvier 2014, annexé au PLU, doivent être respectées.

CLASSEMENT SONORE AUX ABORDS DE LA RD 813

Un plan des périmètres particuliers repère de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement de santé de soin d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolation acoustique.

ARTICLE 3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexé au présent PLU.

Type de servitude	Servitude
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classées, en lien avec la présence du Canal du Midi présent sur la partie nord-est du territoire communal.
PM1	Plan de prévention des risques inondation et retrait et gonflement des argiles
PT2	Servitude relative à la protection des télécommunications contre les obstacles

ARTICLE 4 – EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés, représentés au règlement graphique sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés listés ci-après figurent au plan de zonage.

Localisation des emplacements réservés et du périmètre d'attente de projet global :



Extrait du plan de zonage

N° emplacement réservé	Objet de la réservation et bénéficiaire
ER n°1	Aménagement d'équipements publics, à destination de la commune
ER n°2	Aménagement d'une zone de sports et loisirs de plein air à proximité de l'école, à destination de la commune
ER n°3	Aménagement espaces publics et sécurisation de voirie, à destination de la commune
ER n°4	Aménagement espaces publics, à destination de la commune
ER n°5	Aménagement de cheminements doux, à destination de la commune

ER n°6	Aménagement de cheminements doux, à destination de la commune
ER n°7	Aménagement de cheminement doux, à destination de la commune
ER n°8	Aménagement d'une halte ludique, à destination de la commune
ER n°9	Aménagement d'espaces publics aux abords de la RD 813, à destination de la commune
ER n°10	Aménagement de voiries et d'espaces publics, à destination de la commune
ER n°11	Aménagement d'un parking relais en lien avec l'évolution de la desserte en transport en commun, à destination de la commune
ER n°12	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme d'environ 10 logements BRS, à destination de la commune ou d'un Organisme Foncier Solidaire.
ER n°13	Aménagement de voiries et d'espaces publics, à destination de la commune
PAPAG n°1	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, mis en place sur le secteur Musardièrre-Les Chalets, visant à limiter la constructibilité des fonciers concernés, afin de permettre à la commune de réaliser une étude urbaine approfondie, dans l'objectif de développer un projet urbain pour la réalisation du futur quartier mixte.

ARTICLE 5 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

5 destinations	23 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. -> incluant les maisons forestières et les scieries.
Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » Elle recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs -> constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. -> construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. -> constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. -> constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les « showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées les spa...
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. -> concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes: petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. -> les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. -> construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. -> constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. -> constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Constructions des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. -> constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.
Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. -> constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)
Équipements sportifs	Construction des équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. -> constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Construction des équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. -> constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	

Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. <i>-> constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</i>
Entrepôts	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <i>-> constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</i>
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. <i>-> constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...</i>
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 6 – LEXIQUE

Ce lexique pose les bases de définition des termes employés dans le règlement. Il revêt une portée prescriptive en précisant les modalités d'application des règles.

ACCES

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT EN LIMITE DE PARCELLE

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

ANNEXE

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

BATIMENT

Construction couverte et éventuellement close.

CHAUSSÉE

Il s'agit de la bande longitudinale réservée à la circulation des véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

COMBLE

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Seules des ouvertures en toiture, s'intégrant dans la pente de la couverture (de type « Vélux ») peuvent être autorisées dans le cadre de l'aménagement de combles sous charpente.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, éventuellement démontable, comportant ou non des fondations et positionné en sous-sol et/ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine peut être considérée comme une construction existante, uniquement lorsque l'essentiel des murs porteurs sont existants et qu'un intérêt architectural ou patrimonial est identifié.

ESPACES DE PLEINE TERRE

Surfaces non imperméabilisées, composées du terrain naturel, non occupées par des éléments bâtis. Les espaces de pleine terre peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.

ESPACES LIBRES

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement, les surfaces occupées par les voiries internes et les terrasses.

ESPACE VERT

Espaces à dominante végétale à vocation urbaine.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol de manière significative (30 cm maximum) et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La surface des piscines et bassins de tout type, enterrés ou hors-sol (totalement ou partiellement), couverts ou découverts, doivent être intégrées à la surface d'emprise au sol des constructions. La règle d'emprise s'applique à l'unité foncière d'assiette du projet.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

EXTENSION

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

FAÇADE

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. En l'absence de panne sablière ou d'acrotère, la hauteur totale de la construction sera prise en compte, calculée entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

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

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

LIMITE LATÉRALE

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres et à s'opposer à leur éboulement.

PARCELLE CADASTRALE

Une parcelle cadastrale est l'unité cadastrale de base. C'est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit, référencée par le cadastre.

PROSPECT

Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments et l'intimité des occupants.

L'implantation des constructions doit être appréhendée en tout point de la construction sauf dispositions contraires éventuellement précisées au sein du règlement de chaque zone.

SURFACE DE PLANCHER

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y planteront, y circuleront ou s'y reproduiront.

TERRAIN NATUREL

Terrain, relief, tel qu'il est ou était avant travaux. Les cotes de niveau du terrain naturel sont définies à partir des données du Nivellement Général de la France (côtes NGF).

TOITURE

La toiture est la partie supérieure d'un bâtiment dont l'objectif premier est de protéger l'intérieur de celui-ci contre les intempéries. Elle peut prendre différentes formes :

- *Toiture en pente* : toit à pans inclinés, dont la pente est supérieure à 5% ;
- *Toiture plate* : inclinaison inférieure ou égale à 5% ;

- *Toiture-terrasse* : inclinaison inférieure ou égale à 5%, dont la surface de la couverture forme un espace extérieur accessible et un usage de terrasse.

UNITE FONCIERE

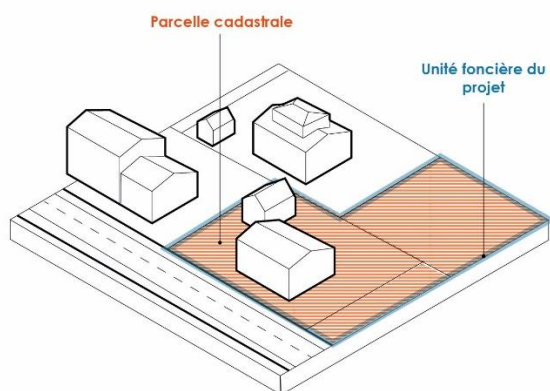
Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

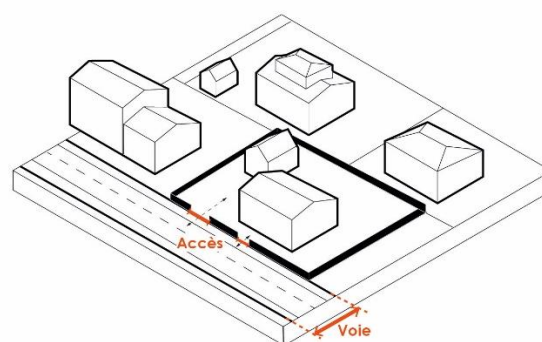
Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin, public ou privé, ouvert à la circulation, qui dessert plusieurs terrains ou lots.

LEXIQUE ILLUSTRE

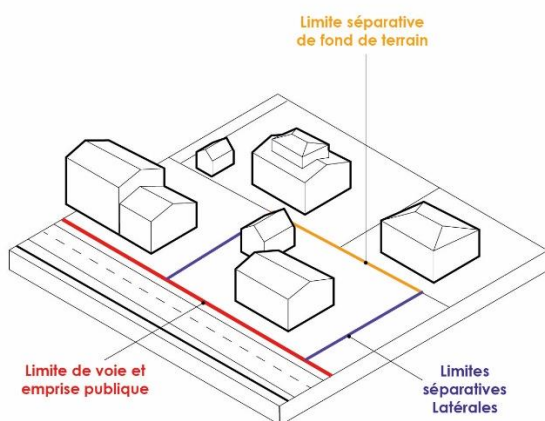
Les schémas ci-dessous permettent d'illustrer les notions et règles mises en place dans le présent règlement afin de faciliter leur appréhension.



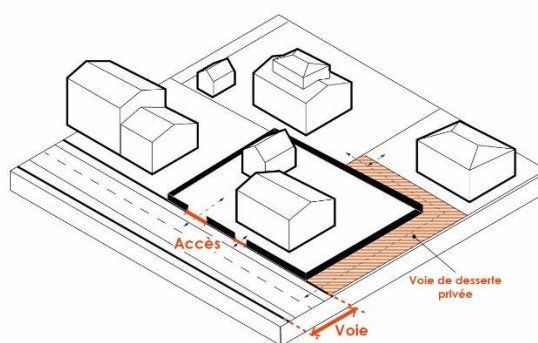
Parcelle cadastrale



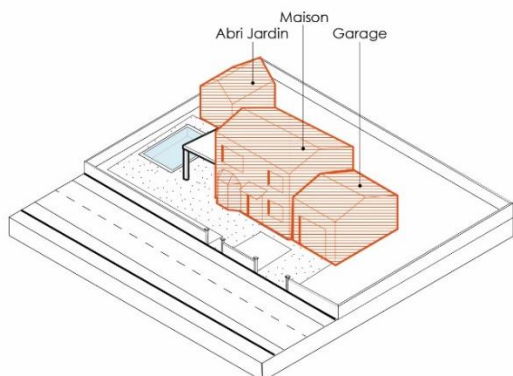
Accès et voie



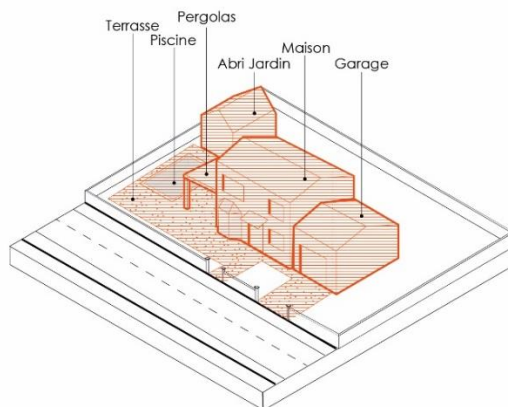
Limites séparatives



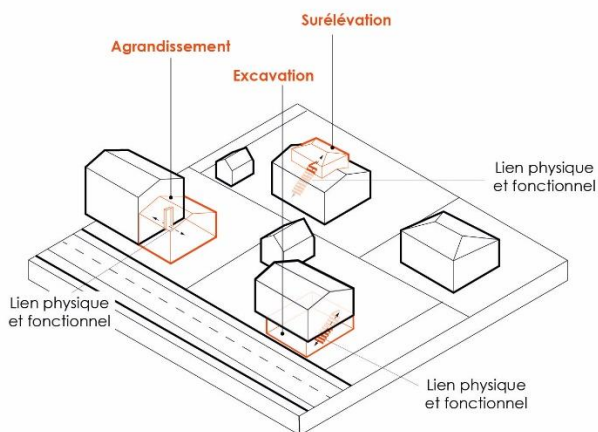
Voie de desserte



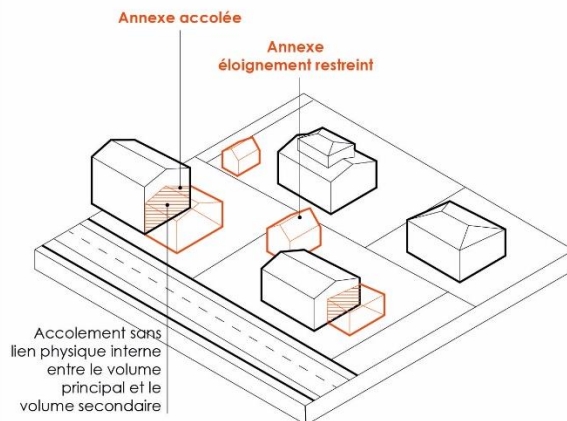
Bâtiment



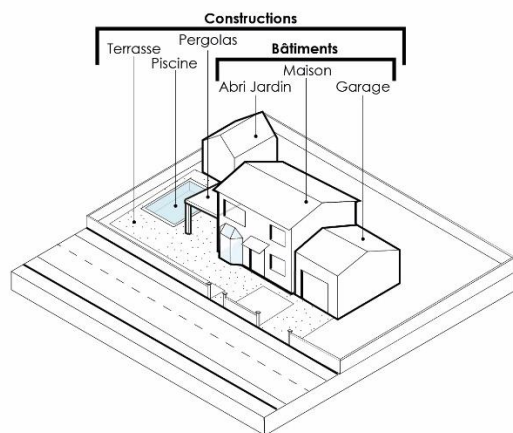
Construction



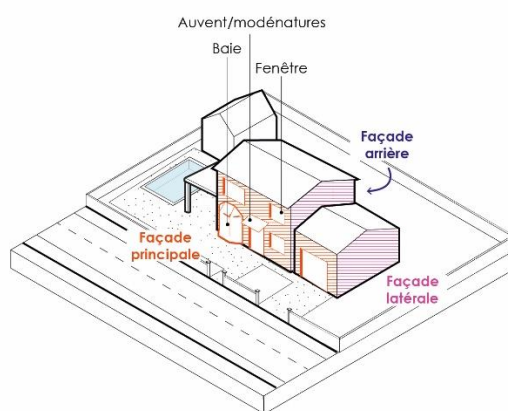
Extension



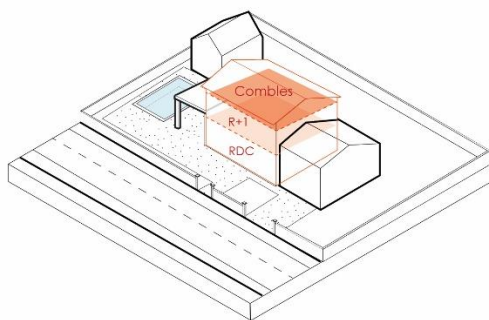
Annexe



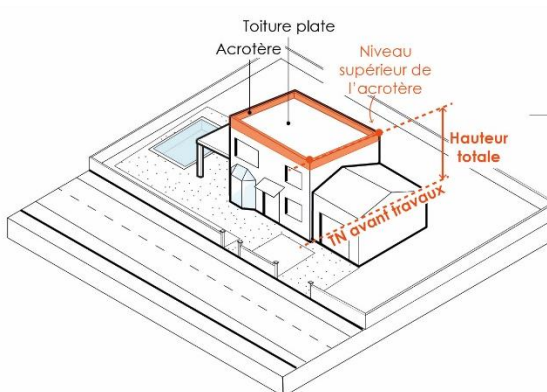
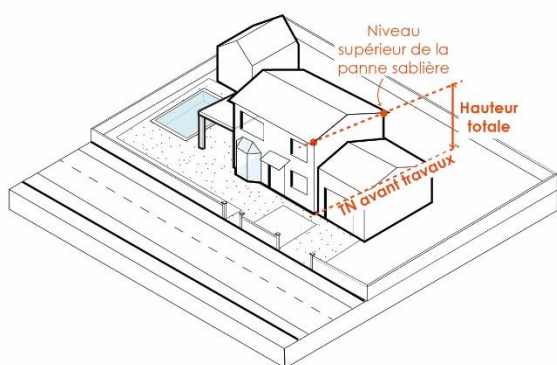
Construction et bâtiment



Façade



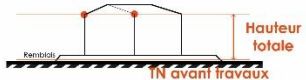
Combles



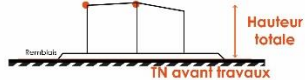
Hauteur à la panne sablière et à l'acrotère

Terrain Plat

Toiture en pente



Toiture plate



Terrain en pente

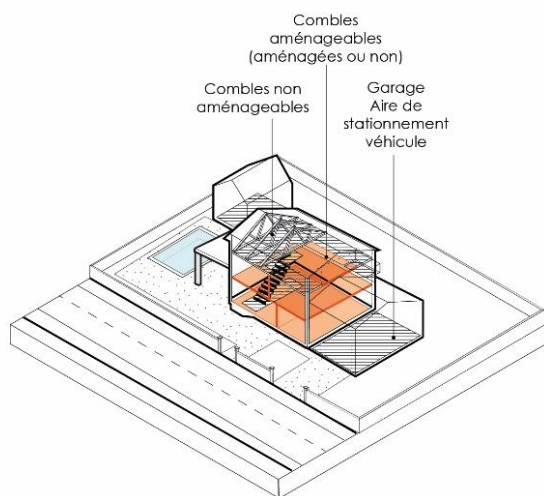
Toiture en pente



Toiture plate



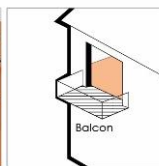
Hauteur des constructions



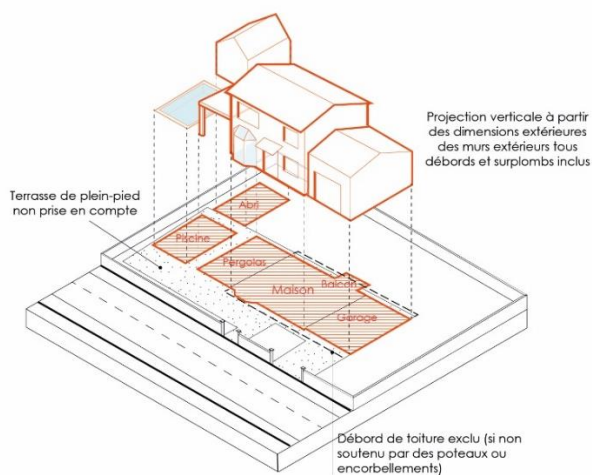
Pris en compte



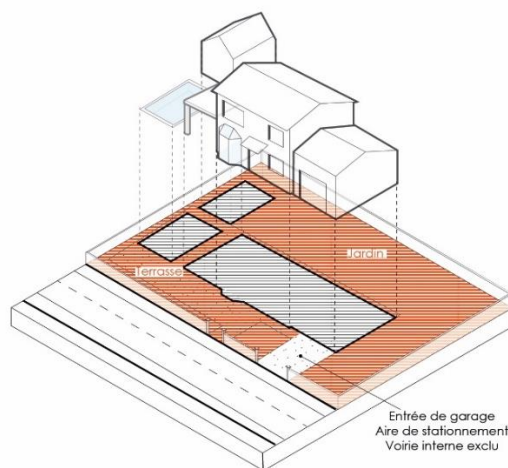
Non pris en compte



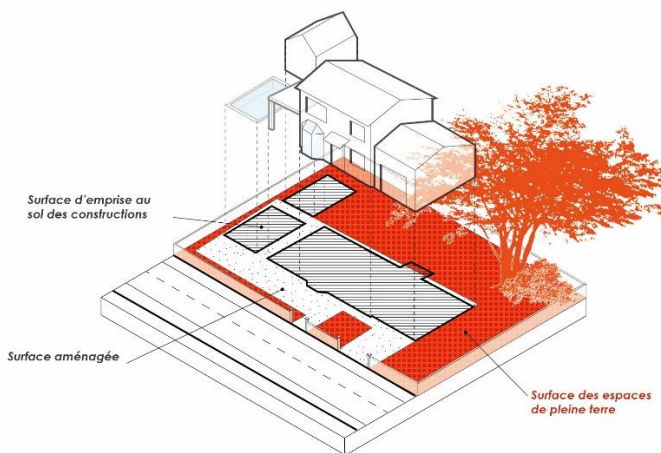
Surface de plancher



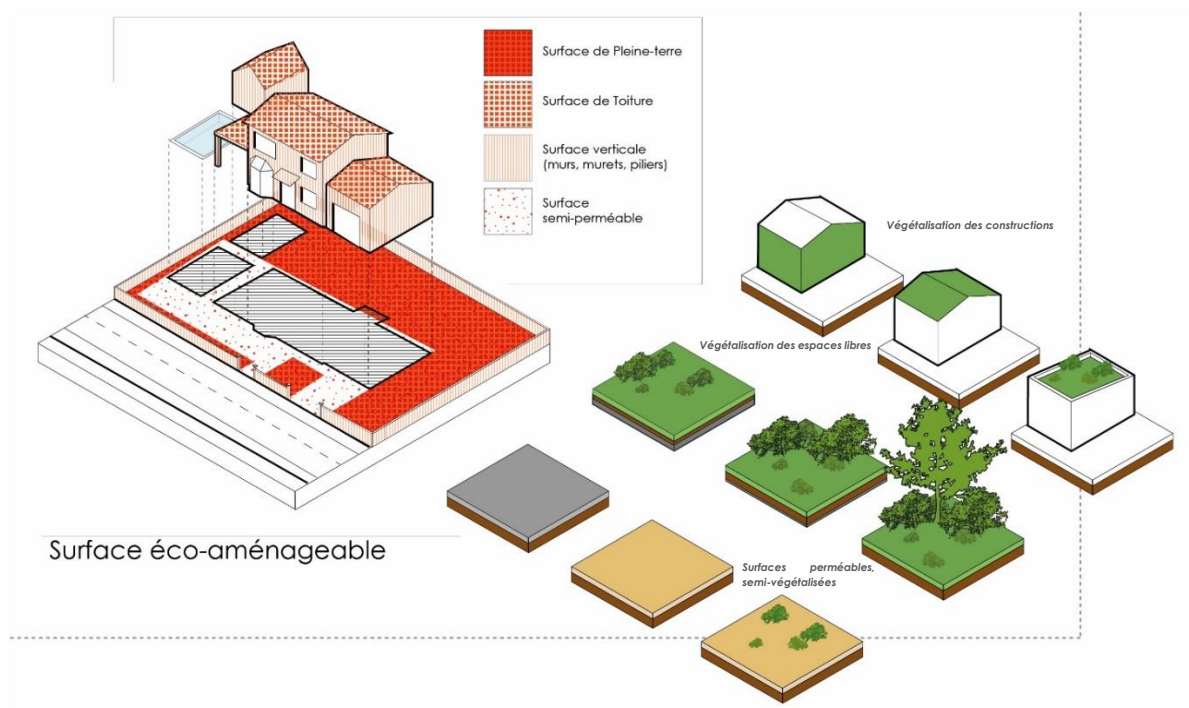
Emprise au sol



Espace libre



Espace de pleine terre



3. Dispositions communes

Règles applicables à l'ensemble des zones



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. Dispositions spécifiques à chaque zone

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Cf. Dispositions spécifiques à chaque zone

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cf. Dispositions spécifiques à chaque zone

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cf. Dispositions spécifiques à chaque zone

ARTICLE 2.2. : QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

QUALITE ARCHITECTURALE

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.
- Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

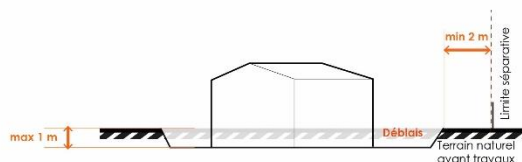
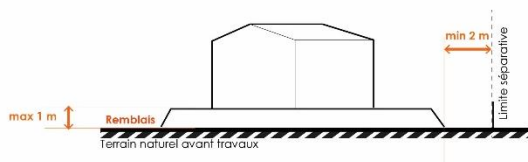
ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN

- Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement ou terrassement inutile :
 - pour les terrains plats (< 10%), autour des constructions, les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits, sauf pour la

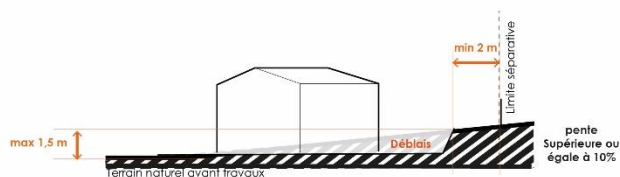
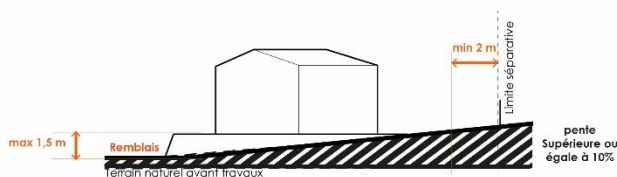
réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès,

- pour les terrains en pente (>ou = 10%), autour des constructions, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus de 1,5 mètres de hauteur et les murs de soutènement et gabions de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits, excepté au droit des rampes d'accès sur un linéaire maximum de 10 mètres.
- Un retrait de 2m doit être conservé entre la limite séparative et les mouvements de terre (remblais et déblais). Une exception est faite au droit des accès et des voies de desserte, où des ouvrages nécessaires au maintien et au soutènement des terres sont à mettre en place, par le porteur de projet.

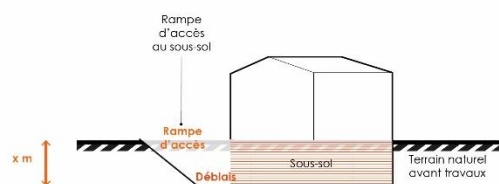
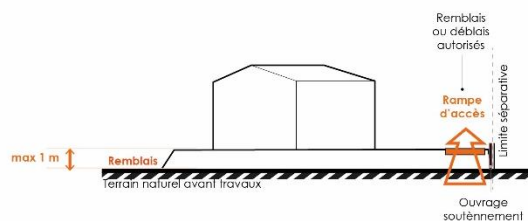
TERRAIN PLAT



TERRAIN EN PENTE



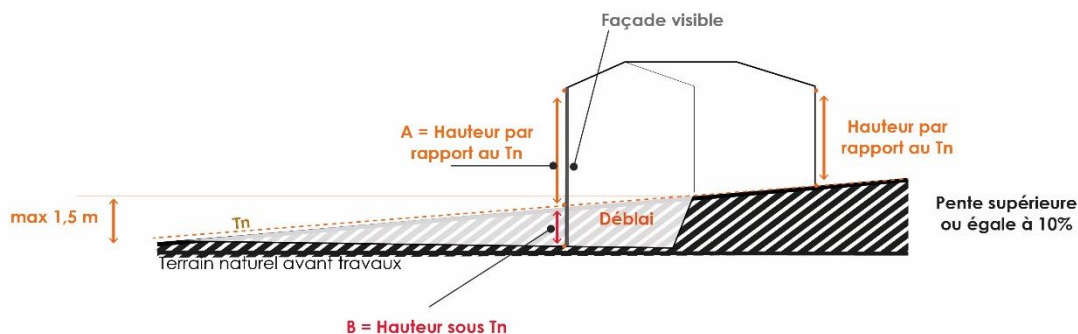
EXCEPTIONS



Schémas illustrant la règle

- Lorsque la construction s'inscrit dans un terrain en pente, nécessitant la réalisation de déblais rendant visibles une façade sous le niveau du terrain naturel (sous-sol semi enterré), la hauteur maximale autorisée sera réduite en proportion de ce déblai, qui ne peut excéder 1,50m. La règle fixant le nombre de niveaux maximal autorisé, éventuellement défini dans le règlement propre à chaque zone, devra, être respectée.

TERRAIN EN PENTE ET HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION INTEGREE A LA PENTE



Calcul de la hauteur dans le cas d'une construction semi-enterrée avec déblai et façade visible sous terrain naturel (TN)

hauteur A + hauteur B = Hauteur de la construction, qui doit être inférieure ou égale à la règle de hauteur fixée dans la zone

Schémas illustrant la règle

PRESERVATION DES TALUS

- Les talus nouvellement créés ou existants devront faire l'objet d'aménagement permettant d'assurer leur pérennité, en renforçant leur couvert végétal (plantation d'arbustes et d'arbres) favorisant le maintien et la stabilisation des terres, et / ou par la mise en place d'ouvrages de soutènement des terres.
- La couverture des talus par des bâches plastiques n'est pas autorisée. Seule l'utilisation de géotextiles associés à une végétation arbustive et couvrante est autorisée.

ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

- Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique et architecturaux, dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être protégés. La modification d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à déclaration préalable. La destruction ou la démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite, excepté, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, dans les cas suivants :
 - Pour des raisons de sécurité (état du bâtiment) ;
 - Pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.
- En cas d'intervention sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, couverture, caractéristiques...)
- Pourront être refusés, les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec la construction d'origine, conduisent à une altération significative de l'édifice identifié. Cependant, ils peuvent être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels existants sont associés à la construction, ils devront être conservés.

- Le percement d'une ou plusieurs nouvelles ouvertures pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

MURS DE CLOTURE ANCIENS IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

- Les linéaires de murs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés au maximum lors de la réalisation de travaux sur la parcelle concernée, l'objectif étant d'assurer la mise en valeur du patrimoine bâti et la préservation des alignements de murs anciens. Un percement d'une largeur de 4 mètres maximum pourra être autorisé pour des raisons techniques si aucun percement existant ne permet la desserte de la parcelle ou si un agrandissement du percement existant est nécessaire.

PERSPECTIVES PAYSAGERES ET CONES DE VUE IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

- Toute construction, installation, ouvrage ou plantation susceptible de masquer, de réduire ou d'impacter de manière significative les perspectives paysagères et cônes de vue identifiés au règlement graphique, est interdit. Une hauteur maximale différente de celle inscrite au sein du règlement écrit, aux alinéas dédiés, peut être imposée afin de conserver la perspective voulue. Chacun des cônes de vue et des perspectives identifiés au règlement graphique vise à préserver les éléments suivants :
 - Perspective depuis la RD 813 vers le Canal du Midi ;
 - Perspective depuis l'espace de retournement situé au bout de la rue Eric Tabarly vers la plaine et le Canal du Midi.

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

- Les éléments du patrimoine naturel identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, dont la liste est annexée au présent règlement, pour des motifs d'ordre paysager et écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être maintenus.
- Toute intervention portant sur les haies, arbres, boisements, alignements d'arbres, vergers ou jardins ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés, sont soumis à déclaration préalable.
- Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès de cheminements, mise en place de mobilier urbain sans incidence sur la préservation des sites et secteurs, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.
- Les travaux de coupe et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. L'interdiction de supprimer des éléments identifiés du patrimoine naturel ne s'applique pas lorsque l'abattage d'un arbre ou d'une haie est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable. L'élément supprimé pour des raisons sanitaires et / ou de sécurité devra être remplacé.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC) IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

- Au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au règlement graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions

contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

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

INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES DANS LE PAYSAGE ENVIRONNANT

- Les constructions, installations et ouvrages, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrés à leur environnement. Ils seront idéalement entourés d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES COMMUNS

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération de construction ou d'aménagement, tous les espaces libres communs non strictement nécessaires aux circulations doivent être végétalisés.
- Ces espaces doivent accueillir des plantations adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable. Le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères et la Charte de l'Arbre du Sicoval, annexés au PLU, précisent les espèces à privilégier et les bonnes pratiques à suivre en vue de préserver le patrimoine arboré.

QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations d'arbres sur l'espace public, les espaces partagés privés et les jardins privés doivent être protégés par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur. La Charte de l'Arbre du Sicoval, annexée au PLU, précise les espèces à privilégier, les bonnes pratiques à suivre en matière de plantation de végétaux, et celles relatives à la préservation du patrimoine arboré.
- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments, ou remplacer par de nouvelles plantations. La conservation des plantations existantes (arbres ou haies) ou le remplacement par des plantations (en nombre ou en mètre linéaire) de qualité équivalente sera exigée.

ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

Cf. Dispositions spécifiques à chaque zone

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Accessibilité du terrain depuis le domaine public

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

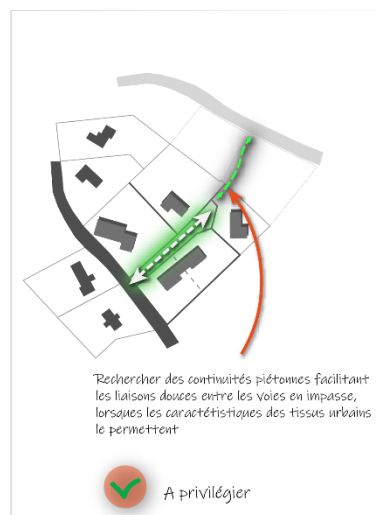
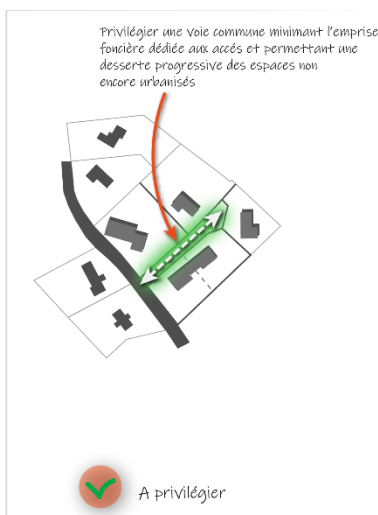
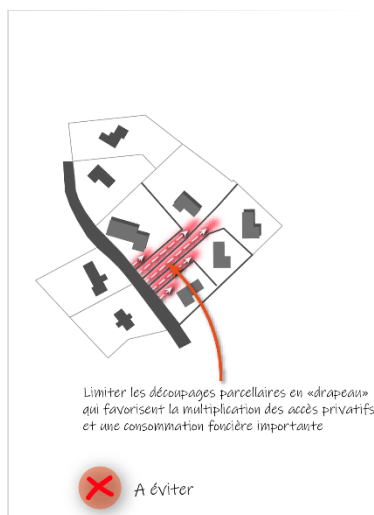
- Les unités foncières riveraines de la RD813 ne seront constructibles que si elles bénéficient d'un accès sur une autre voie ouverte au public. Cet accès devra être celui emprunté pour desservir la parcelle.

Caractéristiques et dimensionnement des accès

- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir sans jamais être inférieurs à 4m de largeur.

Nombre d'accès et interdictions sur certaines voies

- Tout accès nouveau sur le chemin de la Source est interdit.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit, en lien avec les gestionnaires des voies. Aussi, un seul accès aux voies publiques pour une même opération sera autorisé. Toutefois, une dérogation à cette règle pourra être accordée, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, dans le cas où des contraintes techniques seraient identifiées, ne permettant pas qu'un seul accès puisse desservir l'opération.
- Dans le cas de division parcellaire de terrain déjà bâti, la desserte du ou des futurs lots depuis le domaine public devra être regroupée afin d'éviter la multiplication des accès et les « terrains en drapeaux ».



Schémas illustrant la règle

VOIES NOUVELLES

Caractéristiques et dimensionnement des voies

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie (demandes du SDIS annexées au PLU) et de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes PLU).
- Elles devront être aménagées de telle sorte à adapter la vitesse, à donner la priorité aux modes actifs et aux transports en commun.
- Les voies nouvelles desservant une opération de 3 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Voies en impasse

- Les voies en impasse devront rester l'exception ou devront anticiper une connexion future ou permettre une connexion par un mode actif (cycles, piétons). Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (demandes du SDIS annexées au PLU) et du service de collecte des déchets ménagers (annexes PLU).

Pistes cyclables et cheminements piétons

- Des trottoirs pour faciliter les mobilités actives devront être aménagés sur au moins un côté le long des chaussées des nouvelles voies créées.
- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons perméables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers et des liaisons vers les transports en commun.
- La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

EAUX USEES

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est situé dans un secteur desservi par un réseau d'assainissement collectif :

- L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service du gestionnaire dont la compétence relève du SICOVAL.
- En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas situé dans un secteur desservi par un réseau d'assainissement collectif :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie).

- Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux Pluviales

- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du PLU, et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).
- Dans tous les cas de figure, il est attendu que les aménagements participent à une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées, à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes et les bassins de rétention. Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.
- L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public, quand il existe, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.
- Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour les opérations supérieures à 1ha, pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha. Pour autant, un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans. En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif, voire n'accepter aucun rejet.
- Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.
- Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.
- Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'Agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

DECHETS

- Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

AUTRES RESEAUX

Intégration paysagère des réseaux

- Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale

doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Installations diverses, antennes relais, mâts et pylônes

- L'implantation d'installations diverses, d'antennes relais, de mâts et de pylônes est autorisée sous réserve de ne pas 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 au titre de la protection des monuments historiques, des sites classés ou inscrits, des paysages des espaces naturels et de leur fonctionnement écologique ou de la protection de la navigation aérienne.
- Dans tous les cas, les nouveaux projets d'antennes relais :
 - o Pourront être autorisés en zone agricole (A) et naturelle (N), sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 13m, et d'être implantés avec un recul minimal de 200m par rapport à la limite des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
 - o Ne peuvent générer la création de nouveaux pylônes au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), afin de préserver les paysages urbains de ces secteurs.
 - o doivent privilégier leur positionnement sur les constructions et les mâts ou pylônes existants. Lorsqu'il existe déjà une antenne, un mât ou un pylône dans un rayon de 200 mètres, l'implantation d'un nouveau mât ou d'un nouveau pylône est interdite, sauf à justifier pour des motifs strictement techniques de l'inaptitude du mât ou du pylône actuel à supporter la nouvelle installation.
 - o doivent s'implanter en prenant soin de veiller à ce que leur intégration paysagère puisse garantir une visibilité limitée des installations depuis l'espace public et un impact limité dans le paysage communal. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés.

Eclairage des espaces publics et communs

- L'éclairage des espaces publics et des espaces d'une même opération (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne. Il devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval et aux règles de fonctionnement et d'extinction de l'éclairage public fixées par la commune.

Génie civil fibre optique

- Le génie civil pour les réseaux numériques, tel que la fibre optique, devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées lorsque ces réseaux seront mis en place.

4. Dispositions spécifiques à la zone UA

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UA** correspond aux tissus urbains anciens de la commune, dont le bâti présente des formes architecturales spécifiques, témoins de l'identité locale du territoire et de son patrimoine. Cette zone comprend le centre du village et les noyaux urbains historiques.



- La zone UA est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Inondation », annexées au PLU.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - UA

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UA

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UA		
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
Habitation		
Logement		V
Hébergement		V
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		O (1*)
Restauration		O (1*)
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O (1*)
Hôtels		V
Autres hébergements touristiques		V
Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O (2*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V
Salle d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		V
Autres équipements recevant du public		O (1*)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		O (3*)
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UA

UA - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.

UA - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(*1)** Les constructions destinées à l'**artisanat et/ou au commerce de détail, restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux autres équipements recevant du public** sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas un maximum de 200 m² de surface de plancher, qu'elles s'intègrent qualitativement au patrimoine bâti présent au sein de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.
- **(*2)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **(*3)** Sont également autorisés pour la destination **bureau**, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UA

- En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :
 - o Pour les opérations comprenant 8 à 15 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 2 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 3 minimum) ;
 - o Pour les opérations de plus de 15 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 4 minimum) et 30%

de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 5 minimum).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - UA

UA - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

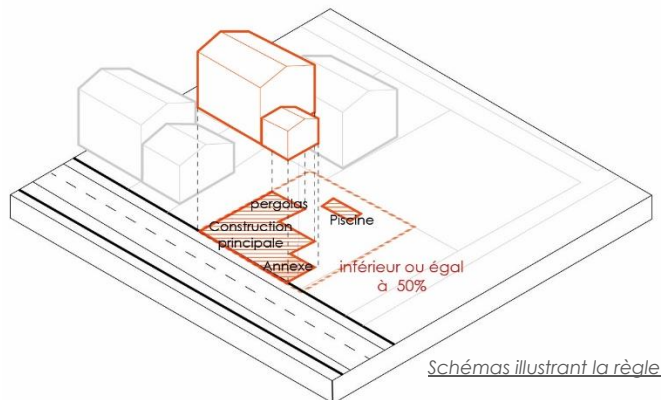
UA - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA

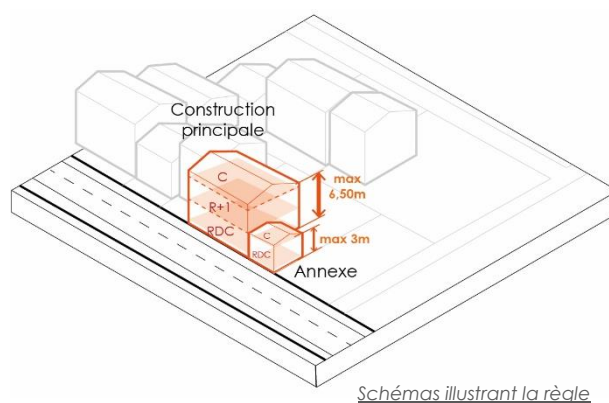
UA - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 6,50 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage surmonté de combles ($R + 1 + C$).
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau ($R + C$).

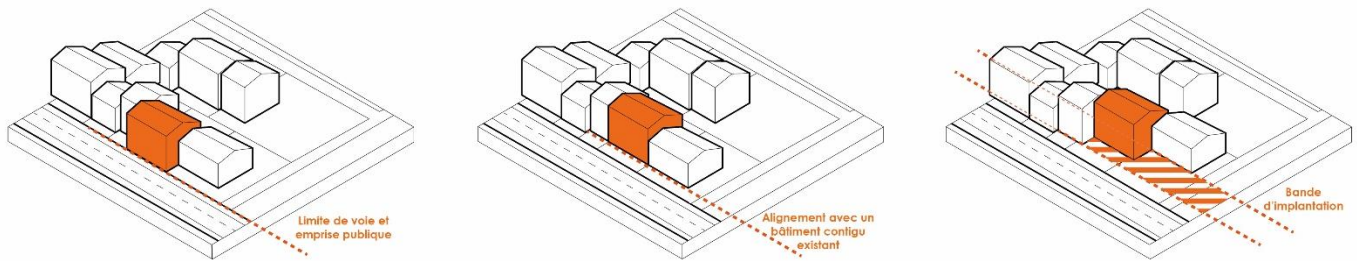


- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.
- En cas d'extension de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est égale à celle de la construction existante.

UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

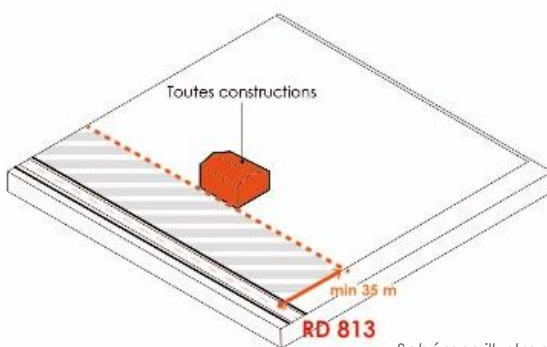
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :
 - o soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - o soit dans le prolongement du bâti existant contigu ;
 - o soit dans une bande d'implantation comprise entre deux implantations de façades contigües ou immédiatement avoisinantes.



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 35m minimum par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières :

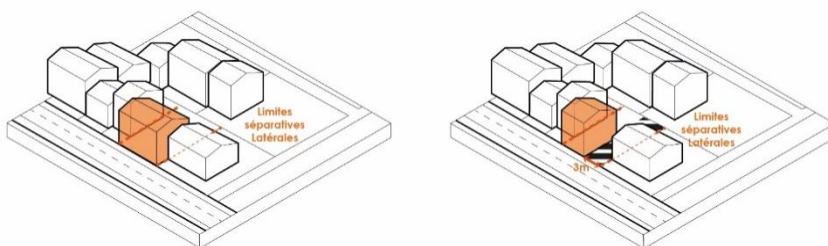
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

- Les débords de toitures dépassant la limite d'implantation sont également autorisés, sous réserve de ne pas excéder 0,50m.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales

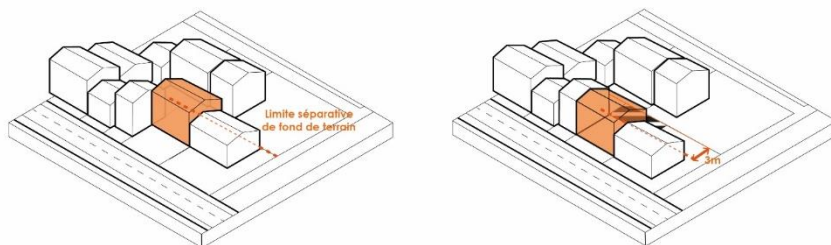
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où l'implantation ne se fait que sur une seule des deux limites séparatives latérales, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

Limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative de fond de terrain, sous réserve que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres, soit en retrait de 3 mètres minimum.



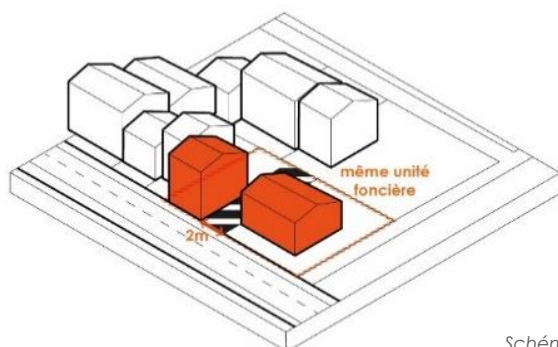
Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - o En cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes, où l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant ;
 - o Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction des piscines, le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.

UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 2 m
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UA

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UA - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

- Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

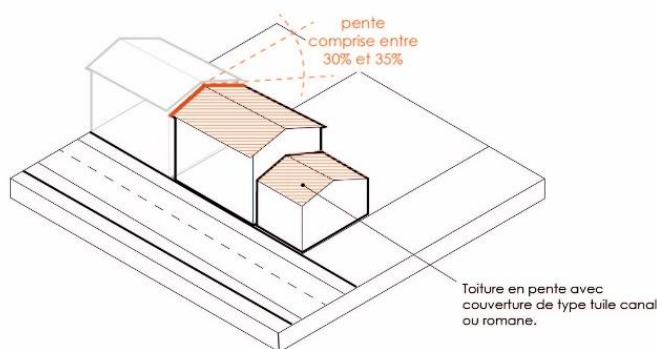
Percement des façades

- Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.
- Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

UA - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

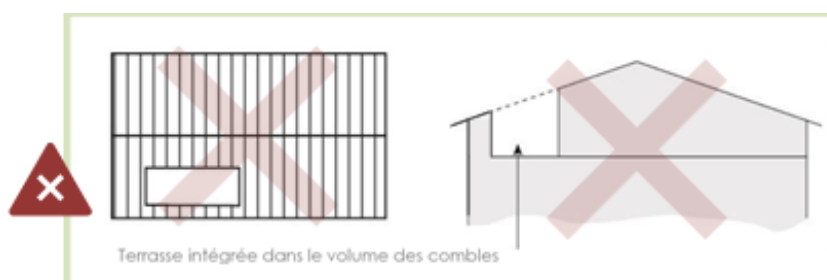
Forme des toitures

- Les toitures plates et les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
- Seules les toitures dont la pente est comprise entre 30% et 35% sont admises.



Schémas illustrant la règle

- L'intégration de terrasse et de balcon, au niveau ou dans le volume des combles, en percement des toitures, y compris de type « tropézienne », n'est pas autorisée.



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante.

Aspect des toitures

- Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m², ainsi qu'aux ombrières.
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à la toiture et intégrés à la composition architecturale de la construction.

UA - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

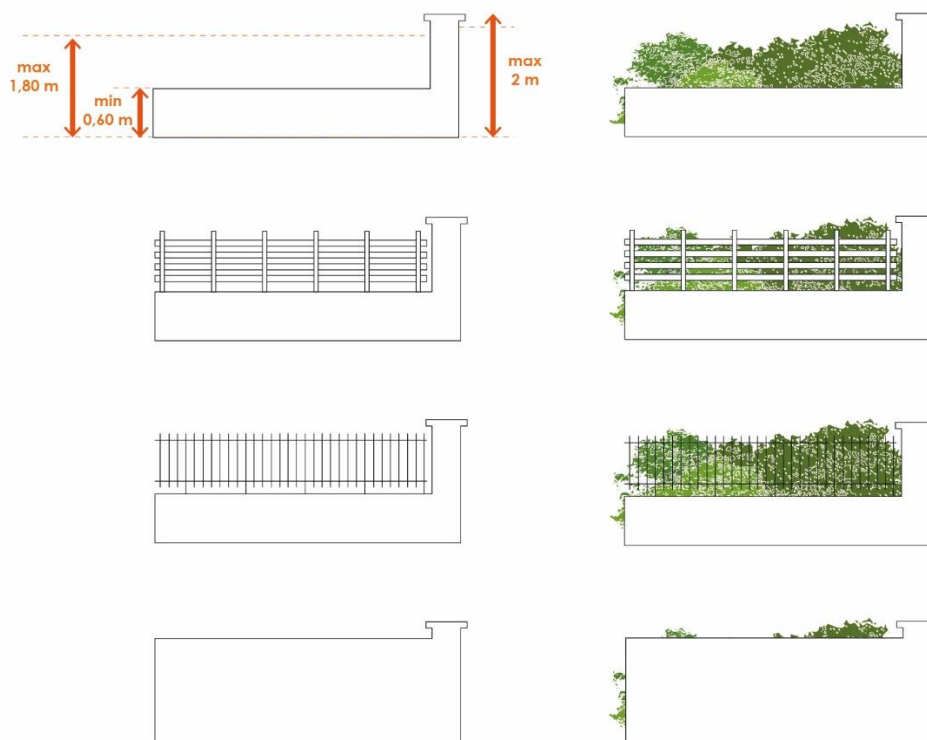
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UA - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doublements de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

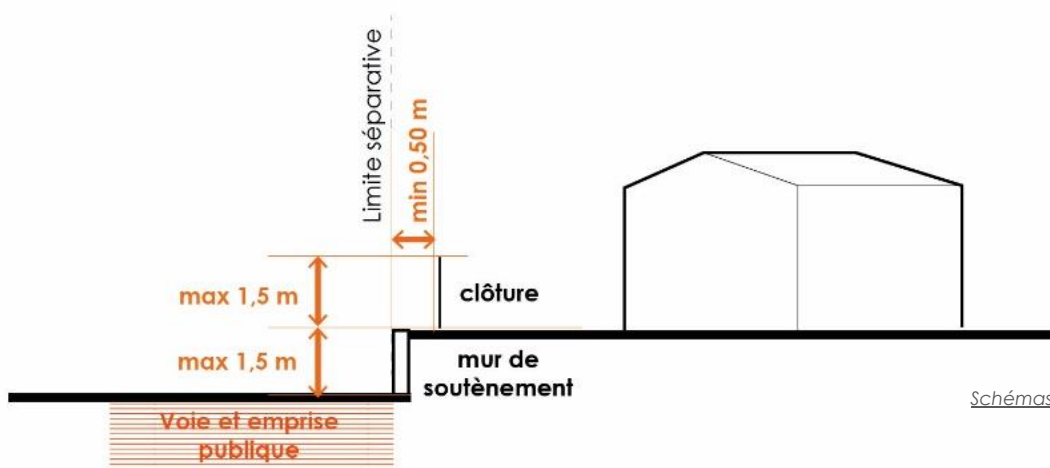
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesurées par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'un barreaudage ou de grilles, et doublé ou non d'une haie végétale.
- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



Schémas illustrant la règle

- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.

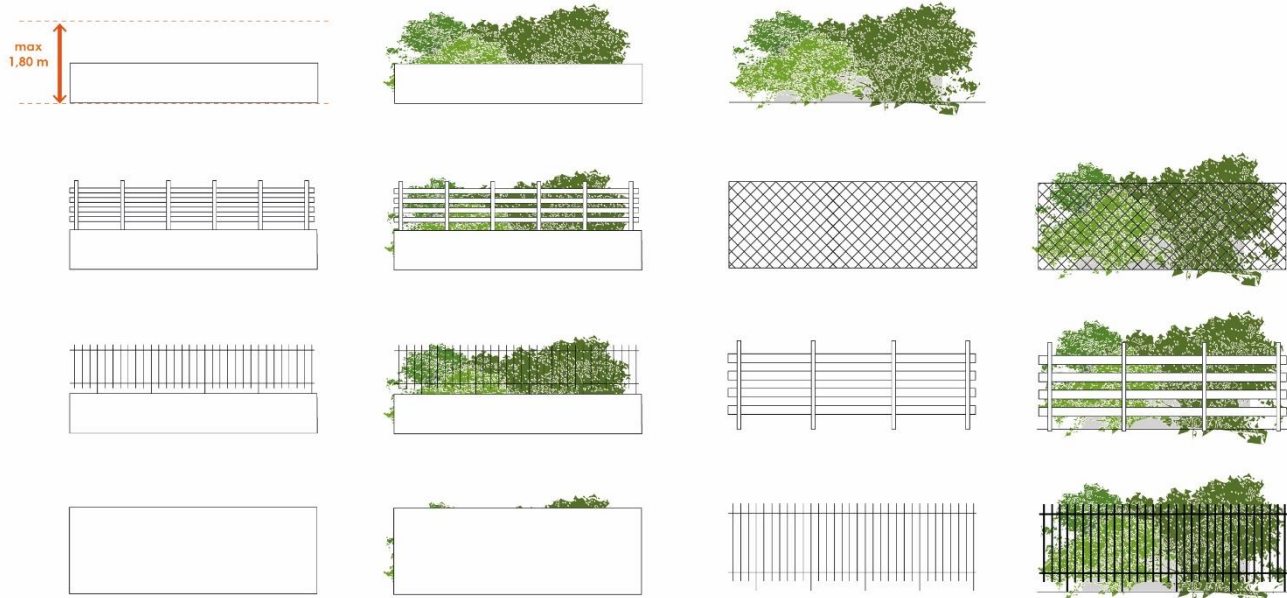


Schémas illustrant la règle

Formes et composition des clôtures en limite séparative

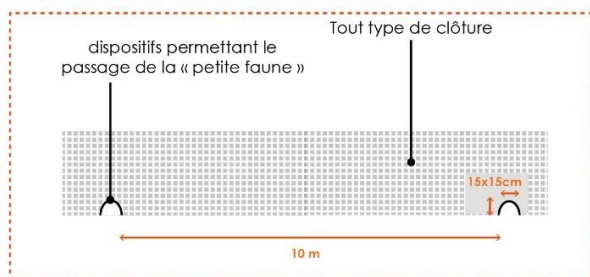
- Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées ;

- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale ;
- Soit par des murs maçonnés et enduits sur leurs deux faces, surmontés ou non de dispositifs de brise vue, de type rigide et composés de matériaux pérennes.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA

UA - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privatifs

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.
- Les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

UA - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- Une surface minimale de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu selon la typologie du terrain :
 - o Terrain de 0 à 500m² : 20 % de surface de « pleine terre » ;
 - o Terrain de 501 à 1000 m² : 30 % de surface de « pleine terre » ;
 - o Terrain de plus de 1000 m² : 40 % de surface de « pleine terre ».

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UA

UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à toute modification d'une construction à destination de logement déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher supplémentaire créée est inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Parking visiteur :

- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces

ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

- o A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

Transformation d'un garage :

- Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UA	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	- 1 place par logement créé
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m ² .
	- 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements
	- Pour les constructions et opérations comprenant plus de 6 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logements
	- 1 emplacement par place d'hébergement
Hébergement	- 1 emplacement par place d'hébergement
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher
Restauration	- 1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher
Hôtels	- 1 place par chambre d'hôtel
Autres hébergements touristiques	- 1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	- Cf. règle ci-dessous

Autres équipements recevant du public	- Cf. règle ci-dessous
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Bureau	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les commerces et activités de services, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public, les bureaux, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, les effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UA - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules motorisés et les vélos, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.
- Toutefois, en application des articles L.151-33. et R.431-26 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, tout ou partie des places exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 100 m de celui-ci ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

Types d'aire de stationnement :

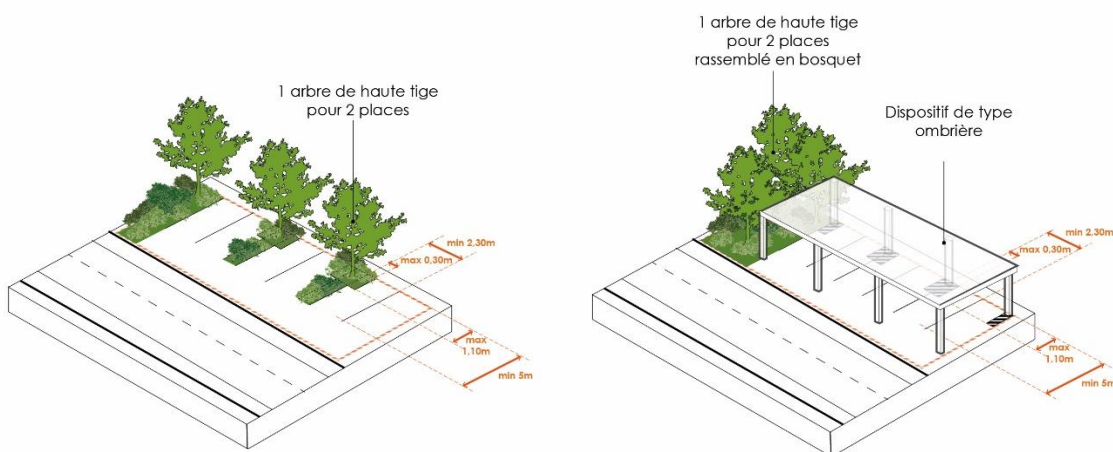
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 20 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les aires de stationnement pour les vélos doivent être couvertes. Elles peuvent soit être intégrées à la construction, soit faire l'objet d'un dispositif installé en extérieur de type « box » ou « carport » sécurisé, sous réserve que son implantation s'intègre à l'environnement de la construction.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX - UA

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UA

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UA

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

5. Dispositions spécifiques à la zone UB

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UB** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de densité modérée principalement occupés par du bâti collectif. Cette zone comprend plusieurs secteurs dans l'espace urbain, à la fois autour du cœur de village et au sein de la plaine.



- La zone UB intègre un sous-secteur UB1 qui fait l'objet de prescriptions particulières, relative au risque d'inondation par remontée des eaux de la nappe phréatique.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - UB

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UB

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

	ZONE UB	Sous-secteur UB1
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	V	O (2*)
Hébergement	V	O (2*)
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1*)	O (1*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UB

UB - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UB - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **(*2)** Uniquement au sein du sous-secteur UB1, au regard des risques de remontées des eaux de la nappe phréatique, les constructions destinées à l'**Habitation sont autorisées, sous réserve que les parties à usage d'habitation aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UB

- En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :
 - o Pour les opérations comprenant 8 à 15 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 2 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 3 minimum) ;
 - o Pour les opérations de plus de 15 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 4 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 5 minimum).
- Cette règle ne s'applique pas au secteur faisant l'objet de l'emplacement réservé N°13, destiné à la réalisation d'un programme de logements en Bail Réel Solidaire (BRS), à destination de la commune ou d'un Organisme Foncier Solidaire. Il est attendu sur ce secteur la réalisation d'un programme d'environ 10 logements BRS.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - UB

UB - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

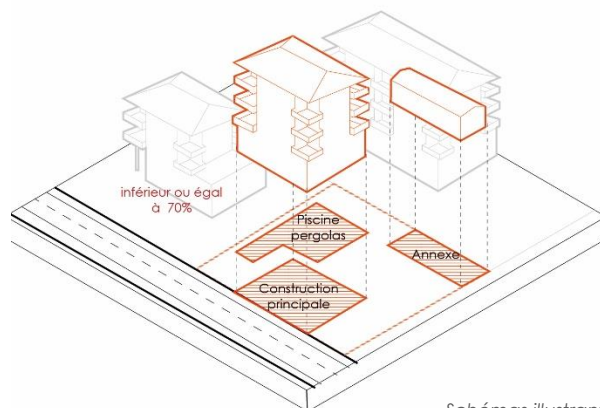
UB - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB

UB - EMPRISE AU SOL

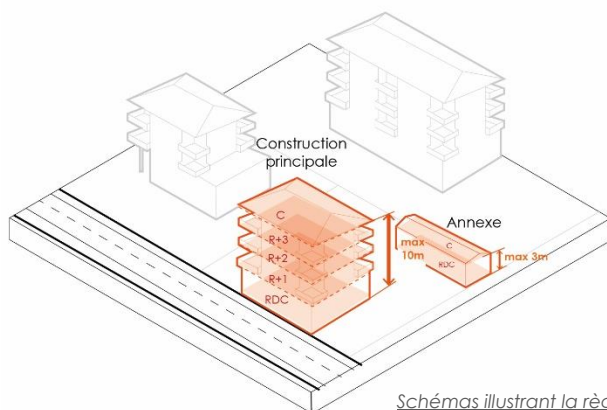
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



Schémas illustrant la règle

UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 10 mètres et un rez-de-chaussée avec trois étages surmontés de combles (R + 2 + C).
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau (R+C).



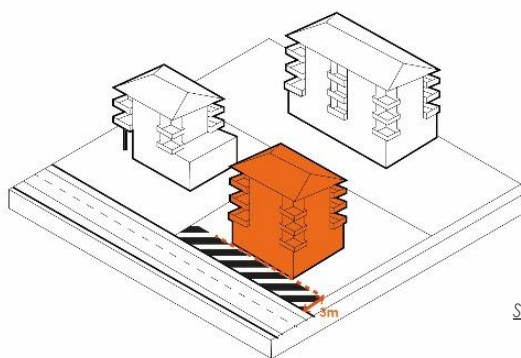
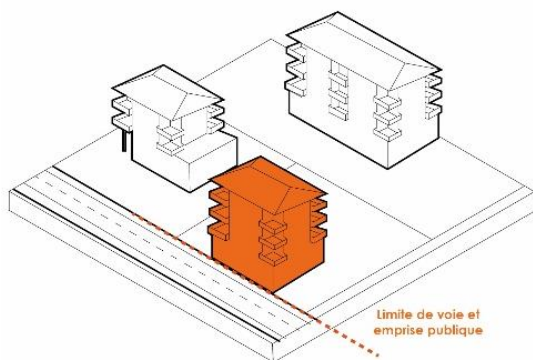
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

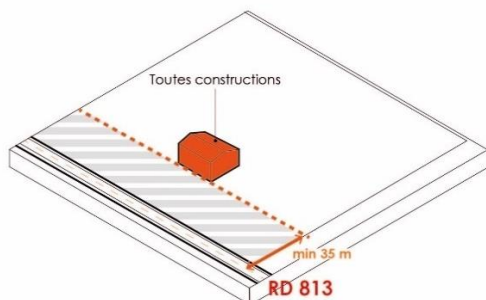
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :
 - o soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - o soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 35m minimum par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

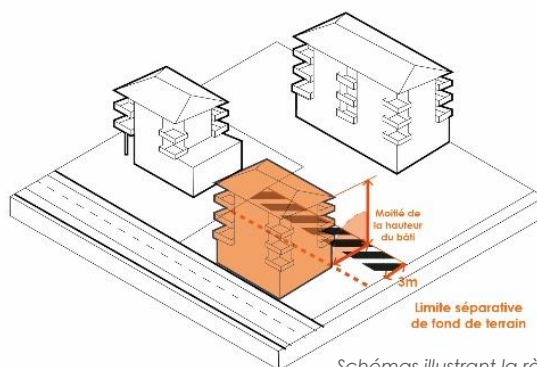
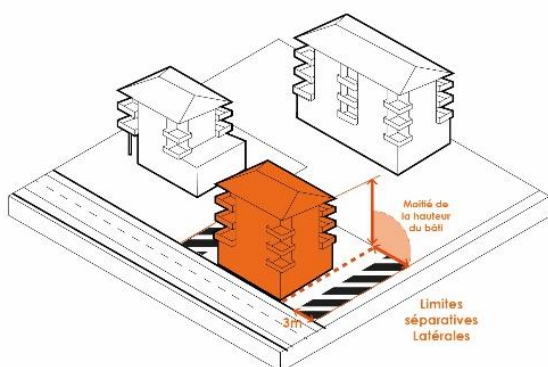
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.
- Les débords de toitures dépassant la limite d'implantation sont également autorisés, sous réserve de ne pas excéder 0,50m.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière) et jamais inférieure à 3 mètres.



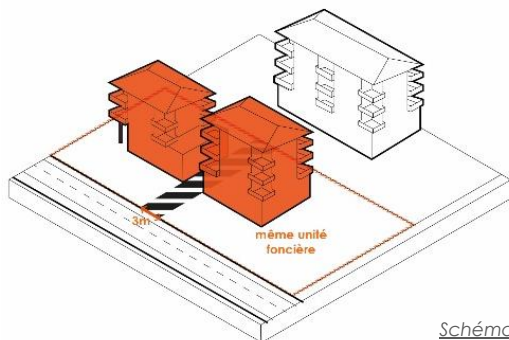
Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction des piscines, le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.

UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 3 m.



Schémas illustrant la règle

- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UB

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UB - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.
- Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

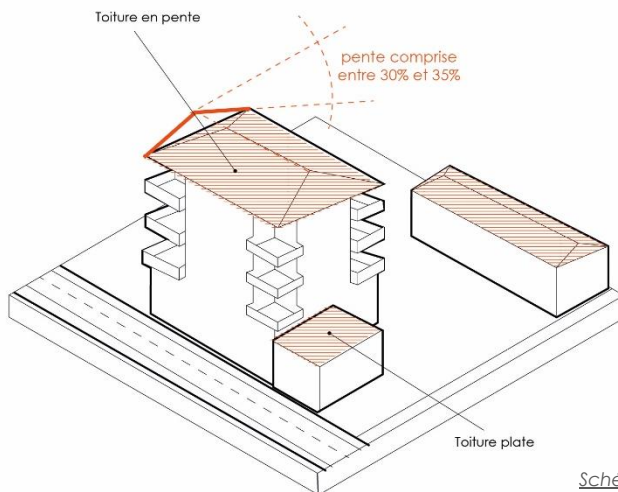
Percement des façades

- Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

UB - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

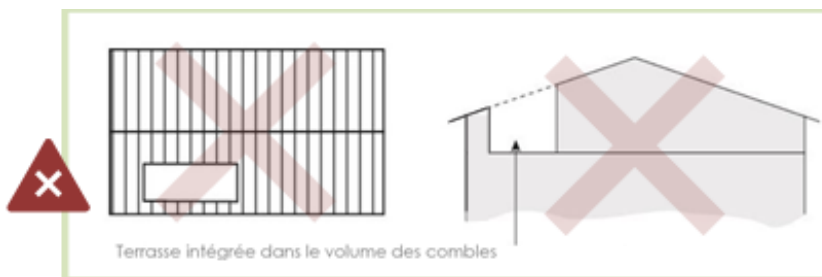
Forme des toitures

- Les toitures pourront :
 - o soit être traitées en pente, qui devra être comprise entre 30% et 35%.
 - o soit être plates



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une toiture en pente, l'intégration de terrasse et de balcon, au niveau ou dans le volume des combles, en percement des toitures, y compris de type « tropézienne », n'est pas autorisée.



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une toiture plate, l'aménagement d'une toiture terrasse n'est pas autorisée.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures.

Aspect des toitures

- Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à la forme des toitures.
- Les toitures plates sont autorisées seulement lorsqu'elles font l'objet d'une végétalisation de leur surface dont leur aménagement garantit leur durabilité. Lorsqu'elles s'accompagnent

d'un dispositif de production d'énergie photovoltaïque, la partie de la toiture située sous ce dispositif peut ne pas être végétalisée.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m², ainsi qu'aux ombrières.
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

UB - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

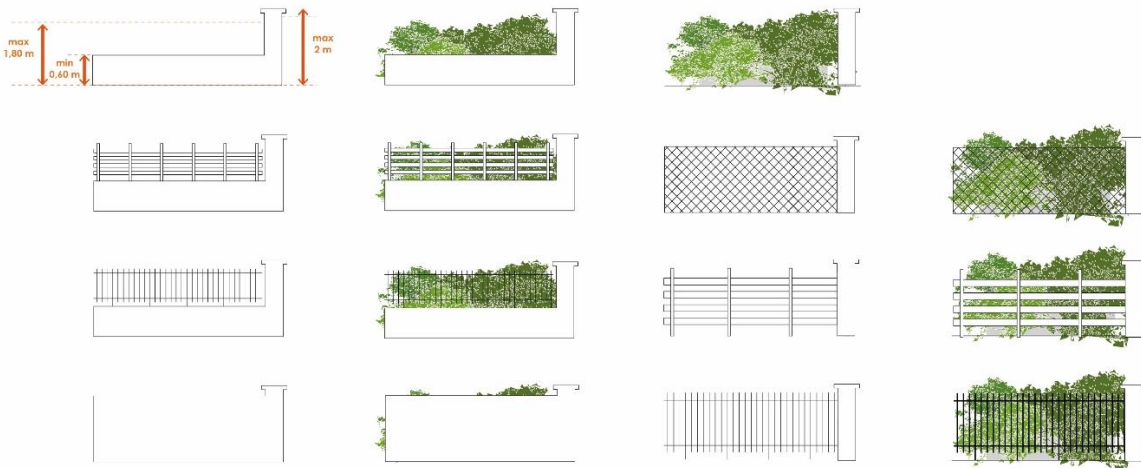
UB - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doublages de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

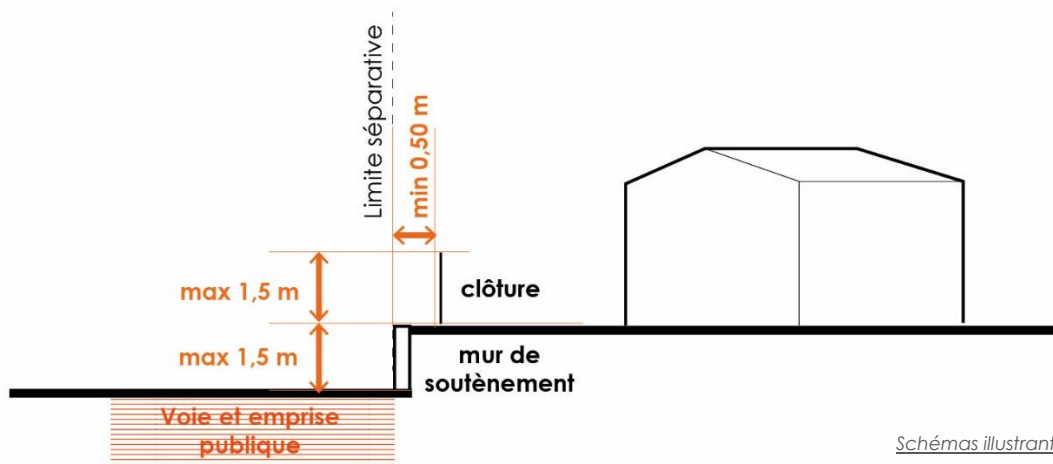
- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage,
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...),
 - Soit d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'un barreaudage ou de grilles, et doublé ou non d'une haie végétale.
- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



Schémas illustrant la règle

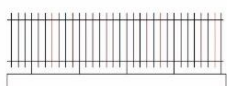
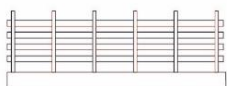
- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

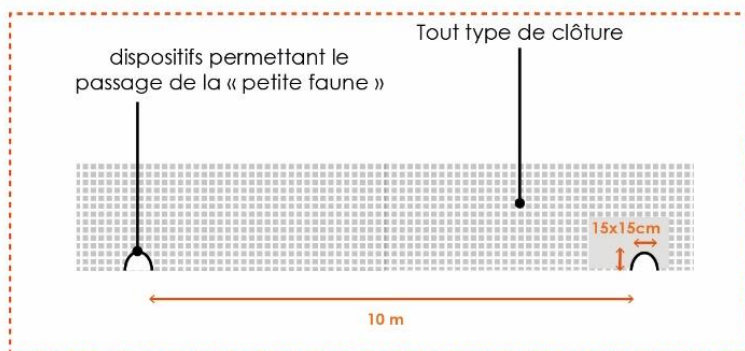
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB

UB - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privatifs

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.
- Les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

UB - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Espaces verts et habitat collectif

Les opérations d'habitat collectif ou groupé de plus de 4 logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants:

- o Opération de 5 à 20 logements: **10 m²** par logement ;
 - o Opération de 21 à 50 logements: **15 m²** par logement ;
 - o Opération de plus de 50 logements: **20 m²** par logement.
- Cette règle s'applique seulement lors de la réalisation de nouvelles opérations.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à toute modification d'une construction à destination de logement déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher supplémentaire créée est inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Parking visiteur :

- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.
 - o A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

Transformation d'un garage :

- Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UB	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	- 1 place par logement créé
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m ² .
	- 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements
	- Pour les constructions et opérations comprenant plus de 6 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logements
Hébergement	- 1 emplacement par place d'hébergement logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UB - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

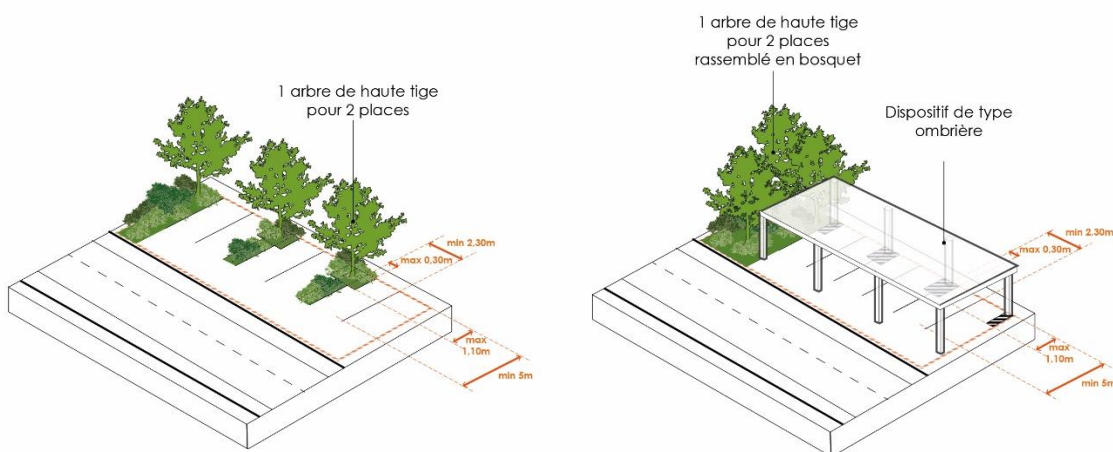
- Les aires de stationnement sont de préférence intégrées au bâtiment en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les aires de stationnement pour les vélos doivent être couvertes. Elles peuvent soit être intégrées à la construction, soit faire l'objet d'un dispositif installé en extérieur de type « box » ou « carport » sécurisé, sous réserve que son implantation s'intègre à l'environnement de la construction.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – UB

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UB

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UB

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

6. Dispositions spécifiques à la zone UC

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UC** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de type pavillonnaire principalement occupés par du bâti individuel. Cette zone couvre une part importante de l'espace urbain, à la fois les quartiers situés autour du centre historique mais également dans la plaine.



- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « densification » s'applique à l'ensemble de la zone UC.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Allée du Pastel » s'applique au sein de la zone UC, sur le secteur identifié sur le règlement graphique.



- La zone UC est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Inondation », annexées au PLU.
- La zone UC intègre un sous-secteur UC1 qui fait l'objet de prescriptions particulières, relative au risque d'inondation par remontée des eaux de la nappe phréatique.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE UC

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UC

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

	ZONE UC	Sous-secteur UC1
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	V	O (3*)
Hébergement	V	O (3*)
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	O (2*)	O (2*)
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O (2*)	O (2*)
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1*)	O (1*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	O (3*)
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UC

UC - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UC - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(*1)** Les constructions destinées **aux Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **(*2)** Sont également autorisés pour les destinations **Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan.
- **(*3)** Uniquement au sein du sous-secteur UC1, au regard des risques de remontées des eaux de la nappe phréatique :
 - o les constructions destinées à l'**Habitation sont autorisées, sous réserve que les parties à usage d'habitation aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
 - o les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisées, sous réserve **que les parties des constructions recevant du public aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UC

- En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :
 - o Pour les opérations comprenant 8 à 15 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 2 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 3 minimum),

- Pour les opérations de plus de 15 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 4 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 5 minimum).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE UC

UC - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

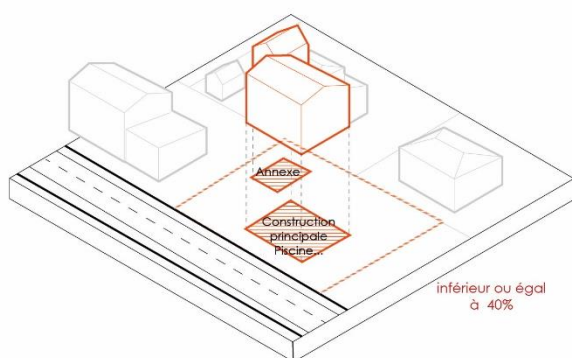
UC - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC

UC - EMPRISE AU SOL

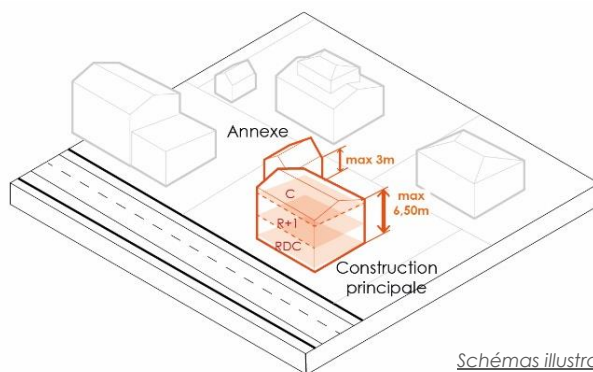
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



Schémas illustrant la règle

UC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 6,50 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage surmonté de combles (R + 1 + C).
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau (R+C).
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

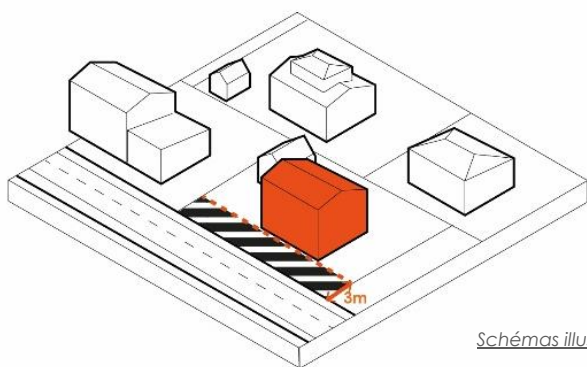


Schémas illustrant la règle

UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

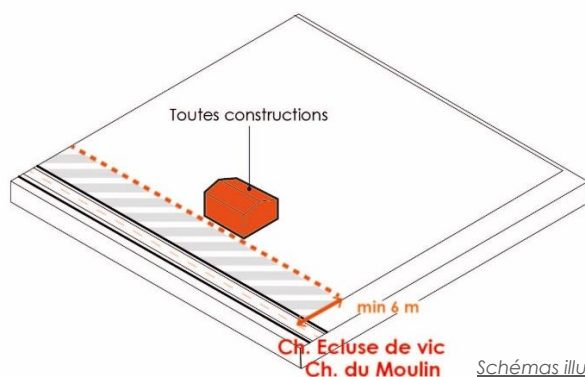
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Excepté pour les voies précisées en suivant, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées



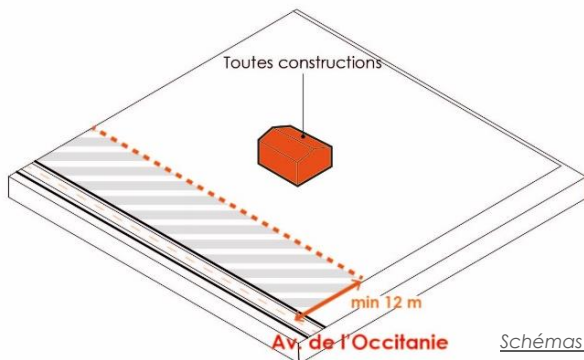
Schémas illustrant la règle

- Le long du chemin de l'Ecluse de Vic et du chemin du Moulin, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 6m par rapport à l'axe de la voie.



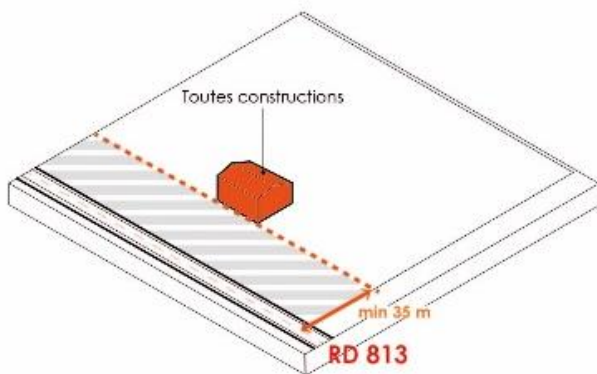
Schémas illustrant la règle

- Le long de l'avenue d'Occitanie, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 12m par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 35m minimum par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

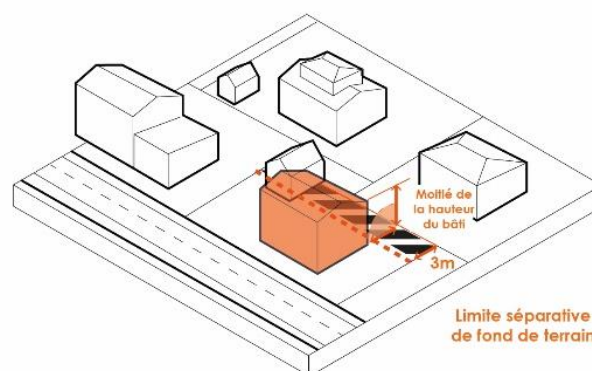
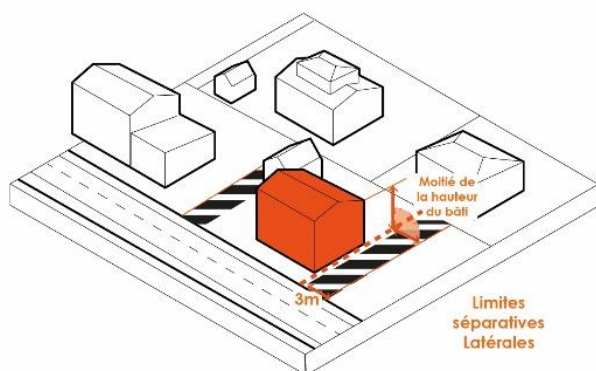
Limites séparatives latérales

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition :
 - o que la hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres ;
 - o que la longueur cumulée implantée en limite séparative de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de fond de terrain de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.



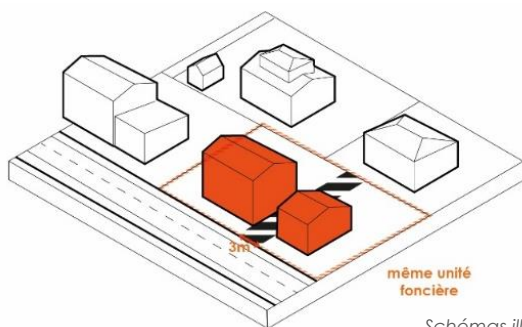
Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- En limite des zones A et N, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- En limite de la zone AP, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière de 10 mètres.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction des piscines, le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.

UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 3 m.



Schémas illustrant la règle

- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UC

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UC - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.
- Les façades végétalisées sont autorisées.
- Les balcons en saillie ne sont pas autorisés.

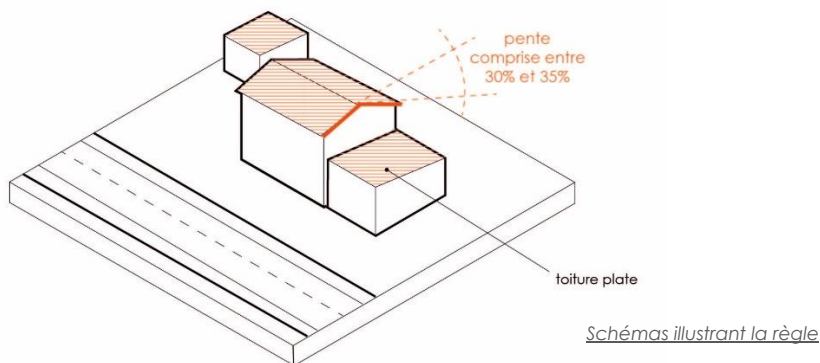
Percement des façades

- Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

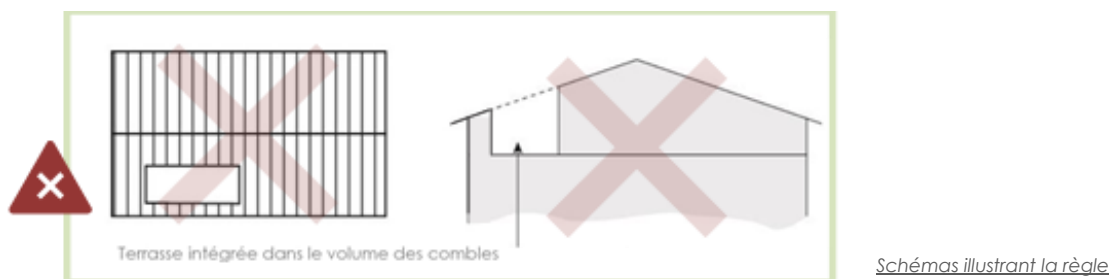
UC - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

Forme des toitures

- Les toitures pourront :
 - o soit être traitées en pente, qui devra être comprise entre 30% et 35%.
 - o soit être plates



- Dans le cas d'une toiture en pente, l'intégration de terrasse et de balcon, au niveau ou dans le volume des combles, en percement des toitures, y compris de type « tropézienne », n'est pas autorisée.



- Dans le cas d'une toiture plate, l'aménagement d'une toiture terrasse n'est pas autorisée.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures.

Aspect des toitures

- Le matériau de couverture des toitures en pente sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à la forme des toitures.
- Les toitures plates sont autorisées seulement lorsqu'elles font l'objet d'une végétalisation de leur surface dont leur aménagement garantit leur durabilité. Lorsqu'elles s'accompagnent

d'un dispositif de production d'énergie photovoltaïque, la partie de la toiture située sous ce dispositif peut ne pas être végétalisée.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m², ainsi qu'aux ombrières.
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

UC - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UC - TRAITEMENT DES CLOTURES

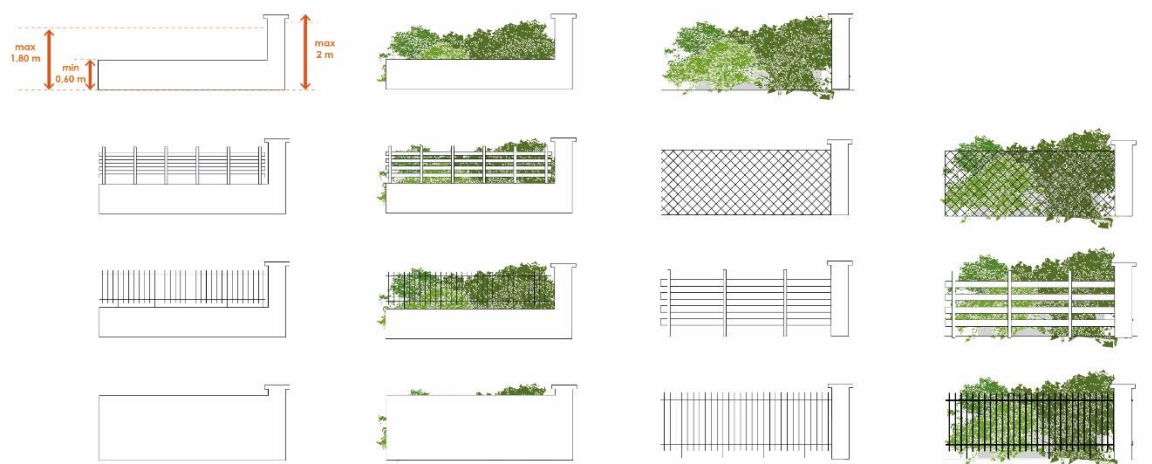
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doubléments de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Au sein des secteurs exposés aux risques d'inondation mentionnés au plan de zonage, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :

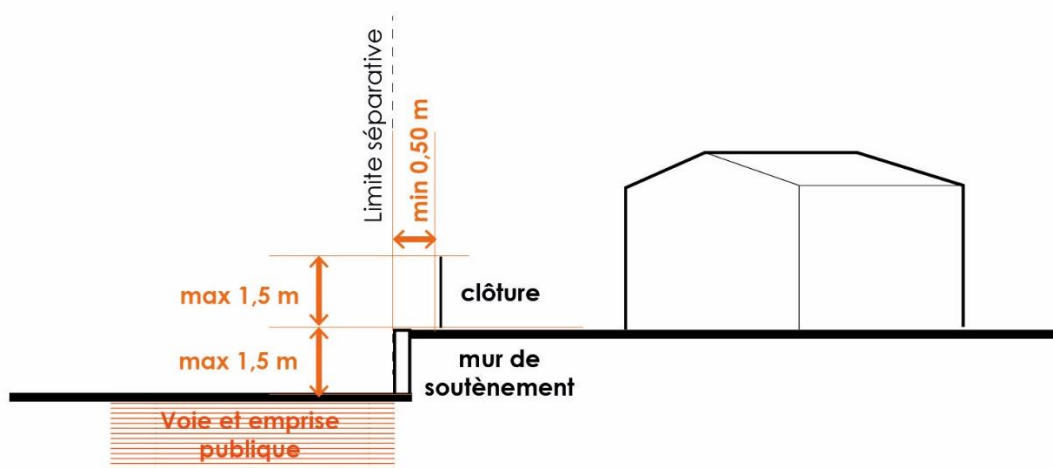
- Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) ;
- Soit d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'un barreaudage ou de grilles, et doublé ou non d'une haie végétale.

- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



Schémas illustrant la règle

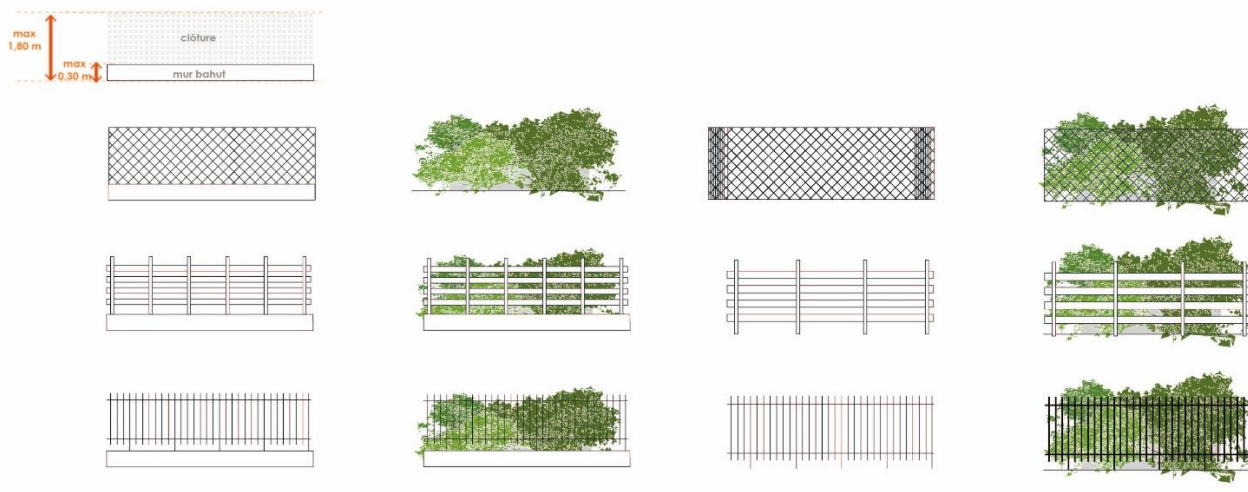
- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

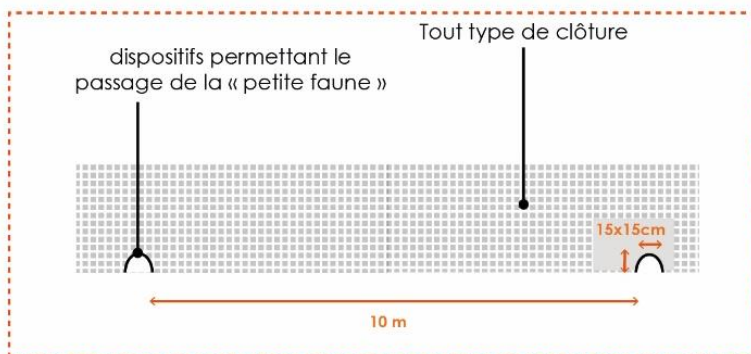
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



Schémas illustrant la règle

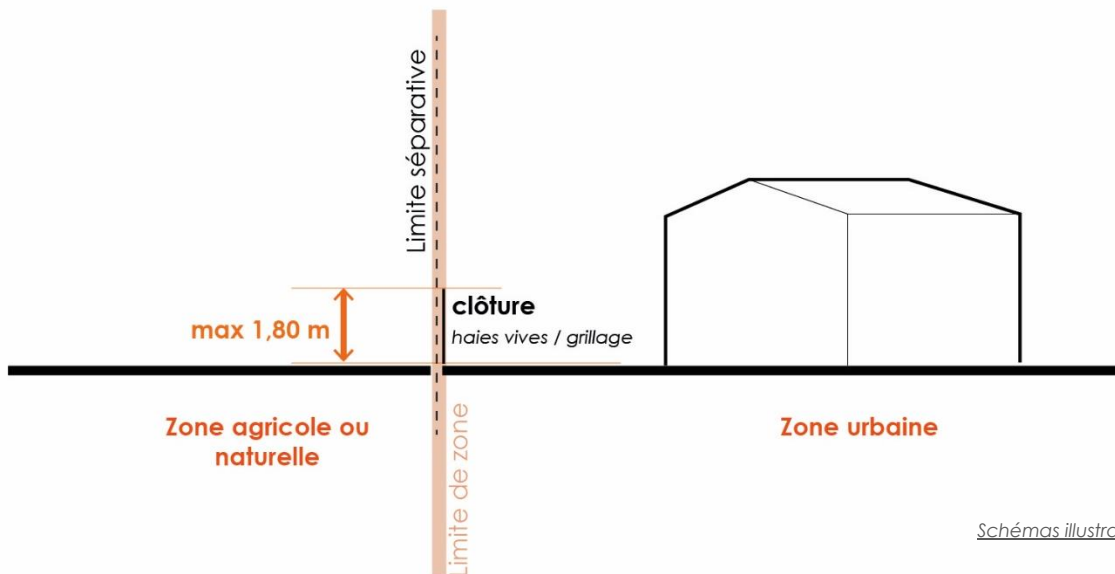
- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

Cas particulier

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain situées en limite d'une zone A ou N ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées de haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sans mur maçonné.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC

UC - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privés

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.
- Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

UC - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- A minima 30% de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UC

UC - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à toute modification d'une construction à destination de logement déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher supplémentaire créée est inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Parking visiteur :

- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.
 - o A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

Transformation d'un garage :

- Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UC	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	- 1 place par logement créé
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m ² .
	- 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements
	- Pour les constructions et opérations comprenant plus de 6 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logements

Hébergement	- 1 emplacement par place d'hébergement logement
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place de stationnement par tranche de 40m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UC - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

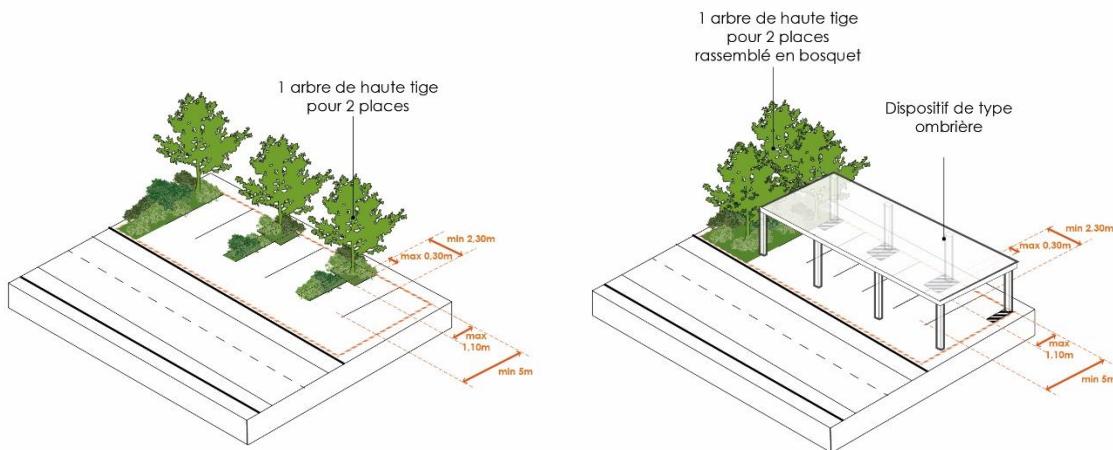
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les aires de stationnement pour les vélos doivent être couvertes. Elles peuvent soit être intégrées à la construction, soit faire l'objet d'un dispositif installé en extérieur de type « box » ou « carport » sécurisé, sous réserve que son implantation s'intègre à l'environnement de la construction.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – UC

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UC

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UC

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

7. Dispositions spécifiques à la zone UD

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UD** correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de type habitat groupé. Ils se localisent principalement dans la plaine au nord de la RD 813.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE UD

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UD

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UD		
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
Habitation		
Logement		O (1*)
Hébergement		O (1*)
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O (2*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		O (3*)
Salle d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UD

UD - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UD - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(*1)** Au regard des risques de remontées des eaux de la nappe phréatique, les constructions destinées à l'**Habitation sont autorisées, sous réserve que les parties à usage d'habitation aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- **(*2)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **(*3)** Les constructions destinées **aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** sont autorisées, sous réserve **que les parties des constructions recevant du public aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UD

- En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :
 - o Pour les opérations comprenant 8 à 15 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 2 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 3 minimum),
 - o Pour les opérations de plus de 15 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur, 4 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur, 5 minimum).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE UD

UD - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

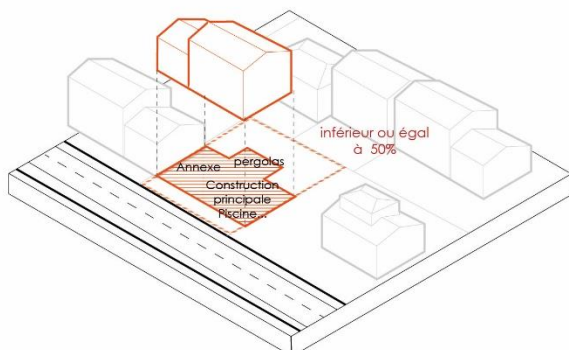
UD - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD

UD - EMPRISE AU SOL

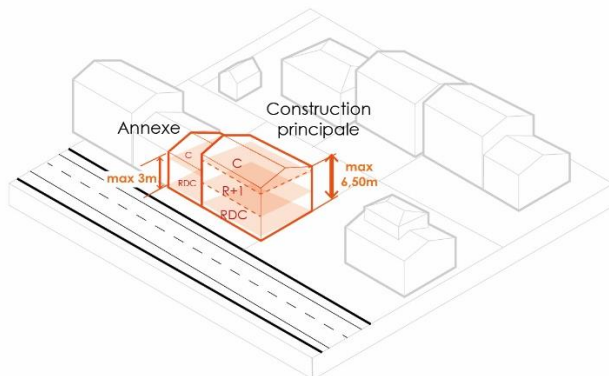
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



Schémas illustrant la règle

UD - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 6,50 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage surmonté de combles (R + 1 + C).
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau (R+C).



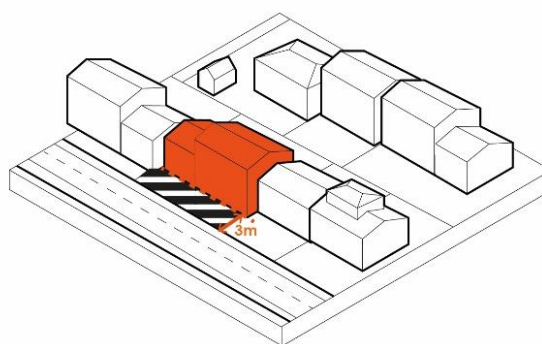
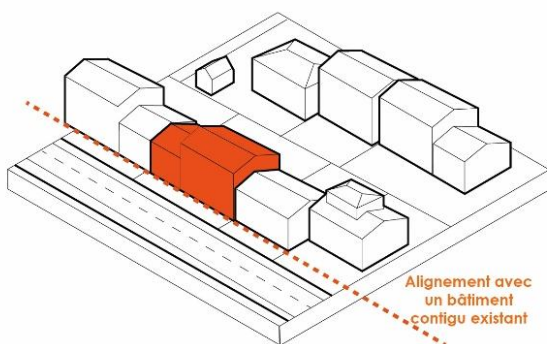
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UD – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

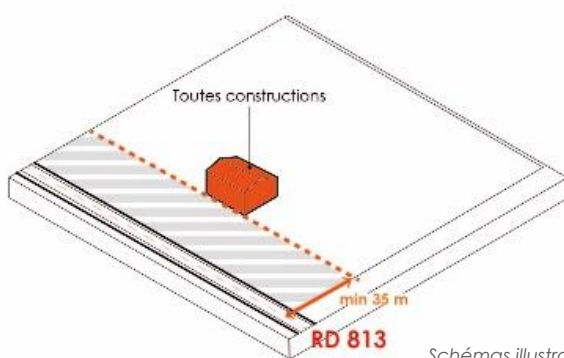
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :
 - o soit dans le prolongement du bâti existant contigu ;
 - o soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 35m minimum par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

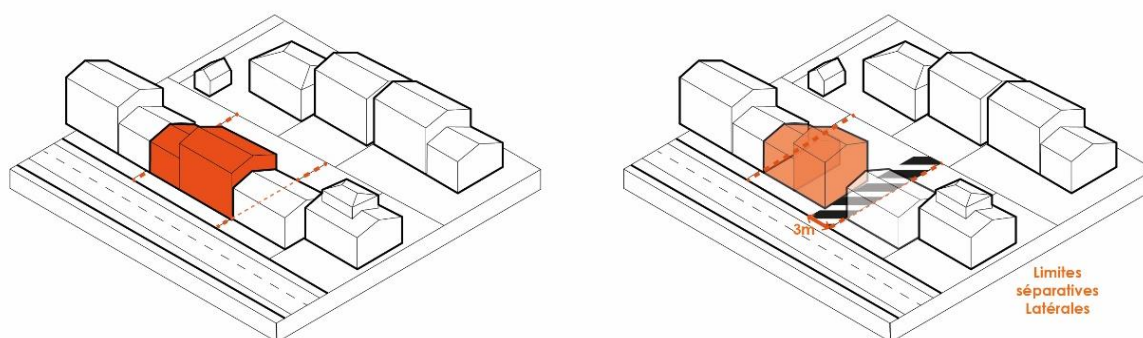
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales

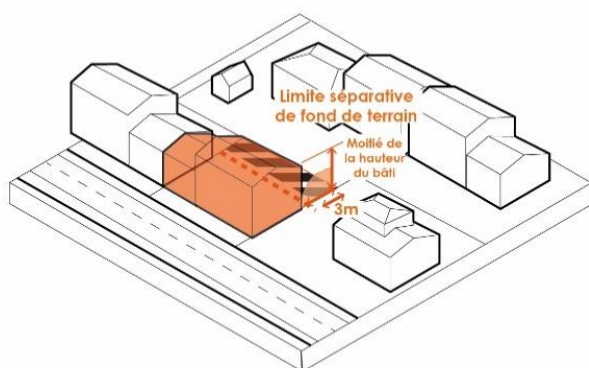
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où l'implantation ne se fait que sur une seule des deux limites séparatives latérales, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

Limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de fond de terrain de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - o En cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes, où l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant ;
 - o Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux .
- Pour la construction des piscines, le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.

UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non règlementé

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UD

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UD - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.
- Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.
- Les façades végétalisées sont autorisées.
- Les balcons en saillie ne sont pas autorisés.

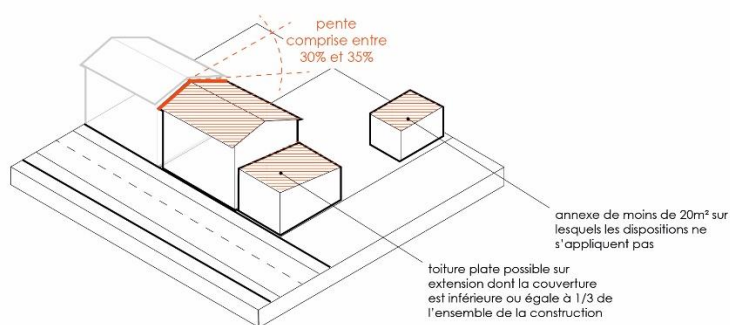
Percement des façades

- Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

UD - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

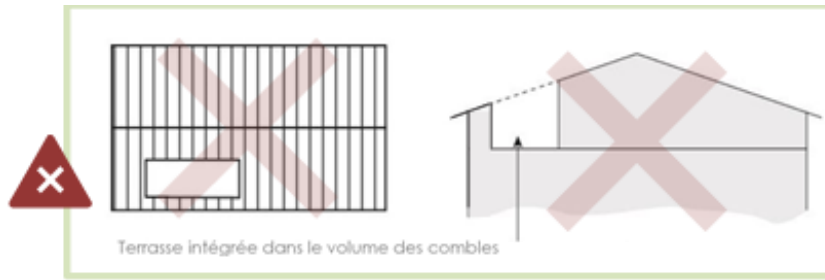
Forme des toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30% et 35%.
- Pour autant, les toitures plates peuvent être autorisées :
 - o sous réserve qu'elles ne concernent qu'une partie de la construction, sans excéder 1/3 de sa couverture. En cas d'extension, ce ratio devra être calculé sur l'ensemble de la couverture de la construction (existant + extension).
 - o pour l'intégralité de la couverture des constructions d'annexes dont la surface d'emprise au sol est égale ou inférieure à 20m²



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une toiture en pente, l'intégration de terrasse et de balcon, au niveau ou dans le volume des combles, en percement des toitures, y compris de type « tropézienne », n'est pas autorisée.



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une toiture plate, l'aménagement d'une toiture terrasse n'est pas autorisée.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures.

Aspect des toitures

- Le matériau de couverture des toitures en pente sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à la forme des toitures.
- Les toitures plates sont autorisées seulement lorsqu'elles font l'objet d'une végétalisation de leur surface dont leur aménagement garantit leur durabilité. Lorsqu'elles s'accompagnent d'un dispositif de production d'énergie photovoltaïque, la partie de la toiture située sous ce dispositif peut ne pas être végétalisée.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m², ainsi qu'aux ombrières.
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

UD - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

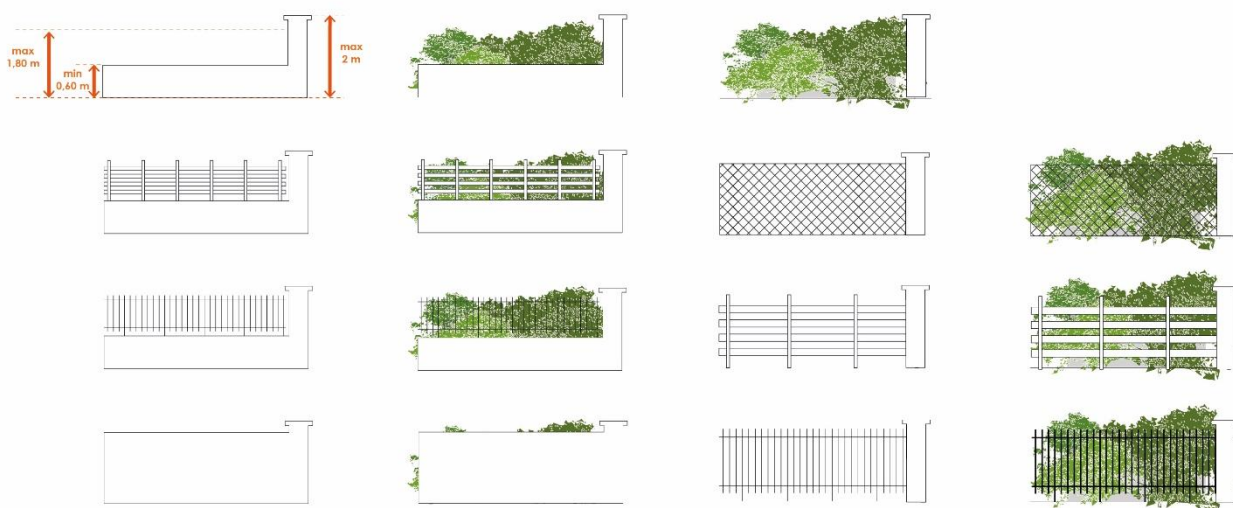
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UD - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doubléments de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannellages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

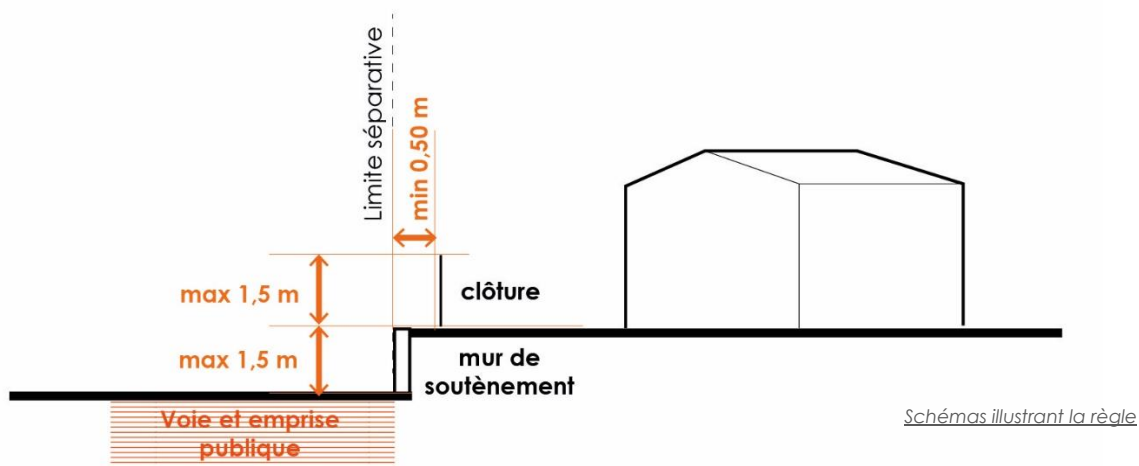
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...), et doublé ou non d'une haie végétale ;
 - o Soit d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, d'un barreaudage ou de grilles, et doublé ou non d'une haie végétale.
- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



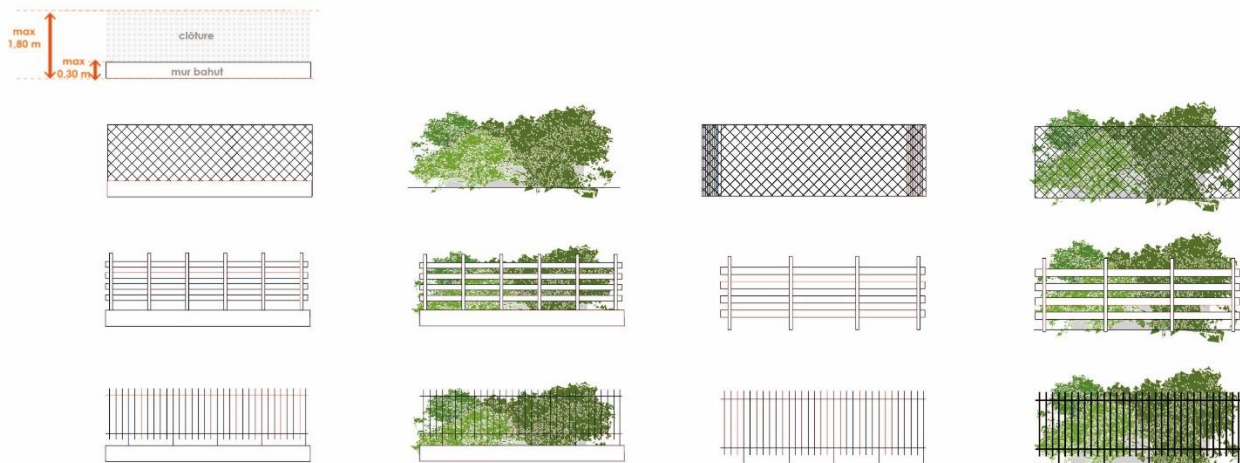
Schémas illustrant la règle

- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.

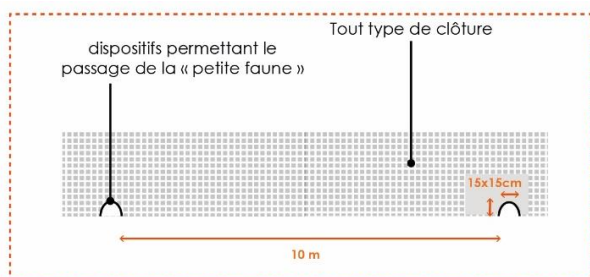


Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Cas particulier

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain situées en limite d'une zone A ou N ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées de haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sans mur bahut.
- Au sein des secteurs exposés aux risques d'inondation mentionnés au plan de zonage, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD

UD - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privés

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.

UD - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- A minima 30% de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.
- Au sein de la bande de recul d'implantation des constructions, de 35m par rapport à l'axe de la voie, imposée le long de la RD 813, les espaces libres de construction doivent être conservés en espace de « pleine terre », et ne peuvent faire l'objet d'aménagements ayant pour effet la création d'espaces de stationnement et de nouveaux accès.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UD

UD - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à toute modification d'une construction à destination de logement déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de

plancher supplémentaire créée est inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;

- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Parking visiteur :

- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.
 - A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

Transformation d'un garage :

- Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UD	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	- 1 place par logement créé
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m ² .
	- 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements
	- Pour les constructions et opérations comprenant plus de 6 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logements
Hébergement	- 1 emplacement par place d'hébergement logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UD - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

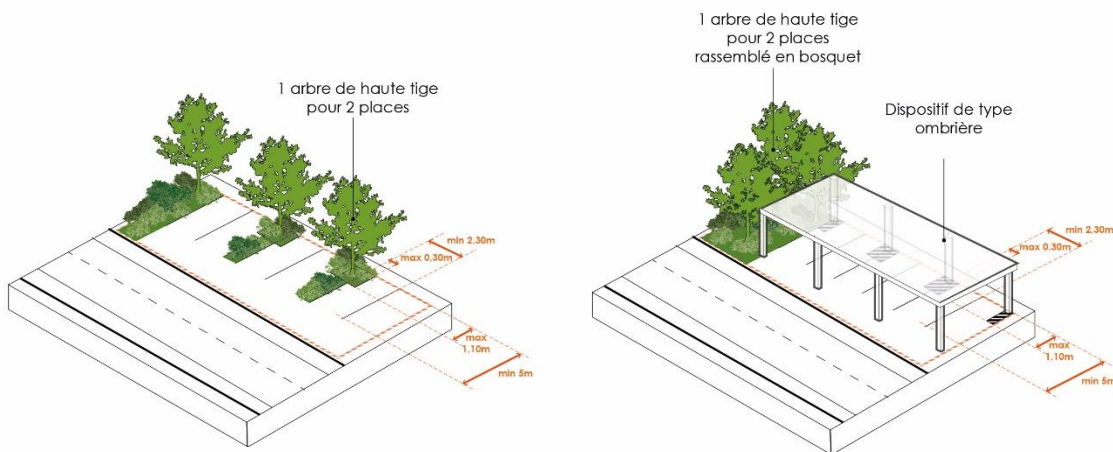
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les aires de stationnement pour les vélos doivent être couvertes. Elles peuvent soit être intégrées à la construction, soit faire l'objet d'un dispositif installé en extérieur de type « box » ou « carport » sécurisé, sous réserve que son implantation s'intègre à l'environnement de la construction.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – UD

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UD

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UD

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

8. Dispositions spécifiques à la zone UE

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UE** correspond aux secteurs dédiés aux équipements et espaces publics présents au sein de l'espace urbain.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE UE

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UE

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UE	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	O (2*)
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UE

UE - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.

UE - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **(2)** Sont également autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions à destination de **logement** sous réserve de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire à celle existante lors de l'approbation du plan.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UE

- Non règlementé.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE UE

UE - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Non réglementé.

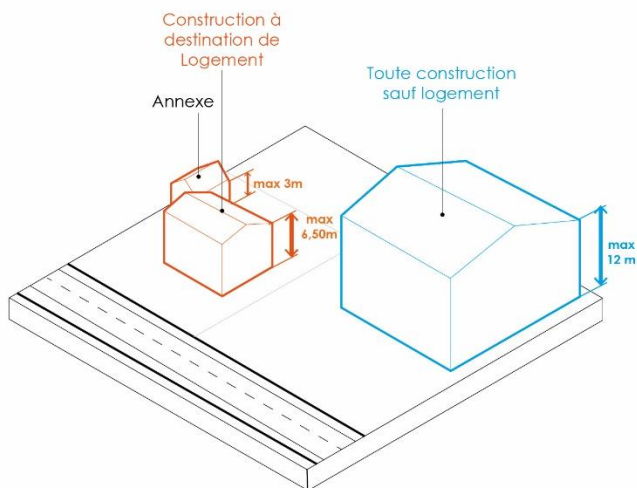
ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UE

UE - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 12 mètres, excepté pour la destination logement où elle ne pourra excéder 6,50 mètres, et 3m pour leurs annexes.



Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Non réglementé.

UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales

- Non réglementé.

Limites séparatives de fond de terrain

- Non réglementé.

UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.
-

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UE

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UE - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux.
- Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

Percement des façades

- Non réglementé.

UE - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

Forme des toitures

- Non réglementé.

Aspect des toitures

- Non réglementé.

Cas particuliers

- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs ne sont pas autorisés sur les toitures plates, excepté s'ils sont positionnés à plat, sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère.

UE - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi ou d'un bardage d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UE - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Non réglementé.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UE

UE - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres

- Non réglementé.

UE - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

- Non réglementé.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UE

UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UE	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m².
Hébergement	- 1 emplacement par place d'hébergement logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

- Pour la destination de construction équipements d'intérêt collectif et de services publics et l'ensemble de ses sous-destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement des équipements sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UE - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

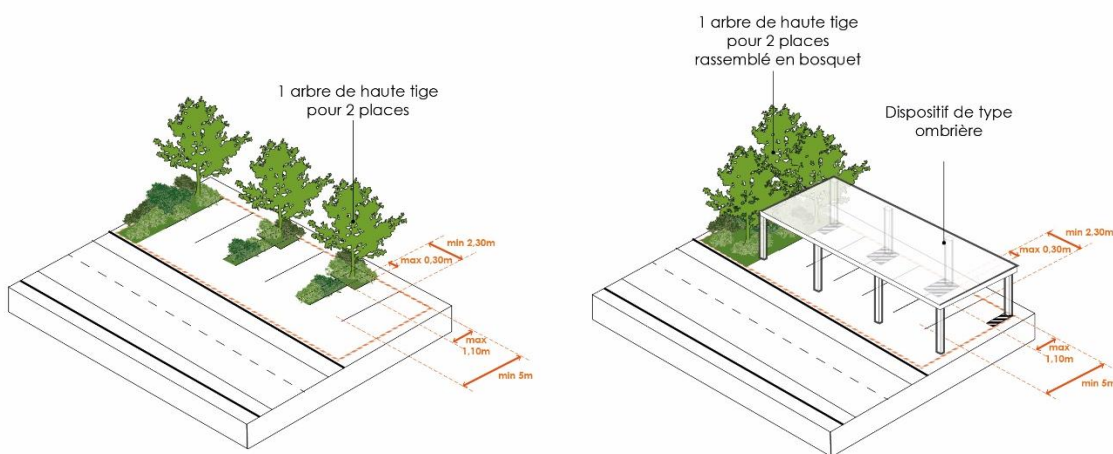
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – UE

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UE

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UE

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

9. Dispositions spécifiques à la zone UM

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone UM** correspond aux tissus urbains à vocation économique bordant le chemin de l'Ecluse de Vic destinés à faire l'objet d'une opération de mutation et de renouvellement urbain.



- Ce secteur fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, visant à accompagner le développement urbain sur le secteur Musardières- Les Chalets. Ce Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est reporté sur le règlement graphique.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE UM

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UM

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UM	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	O (1*)
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	O (1*)
Restauration	O (1*)
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O (1*)
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	O (1*)
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UM

UM - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

UM - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)** Au sein du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) figurant sur le règlement graphique, sont autorisées les constructions destinées aux **Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Entrepôts** et les installations associées sous réserve de ne pas excéder une superficie supérieure au seuil de 20 m² de surface de plancher et / ou de 20m² d'emprise au sol. Sont également autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan, et de 20 m² d'emprise au sol. Aussi, au regard des risques de remontées des eaux de la nappe phréatique, les constructions destinées aux **logements sont autorisées, sous réserve des dispositions précédentes, et que les parties à usage d'habitation aient** un plancher bas surélevé de 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- **(2)** Au sein du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) figurant sur le règlement graphique, sont autorisées les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve de ne pas excéder une superficie supérieure au seuil de 10 m² de surface de plancher et / ou 10m² d'emprise au sol, et que ces constructions soient nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, des infrastructures et des équipements existants. Sont également autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan, et de 10 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UM

- Non réglementé.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE UM

UM - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

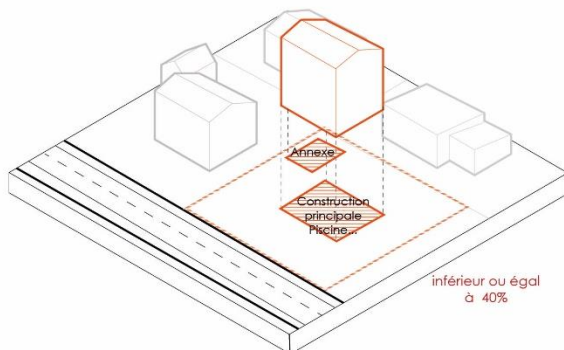
UM - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM

UM - EMPRISE AU SOL

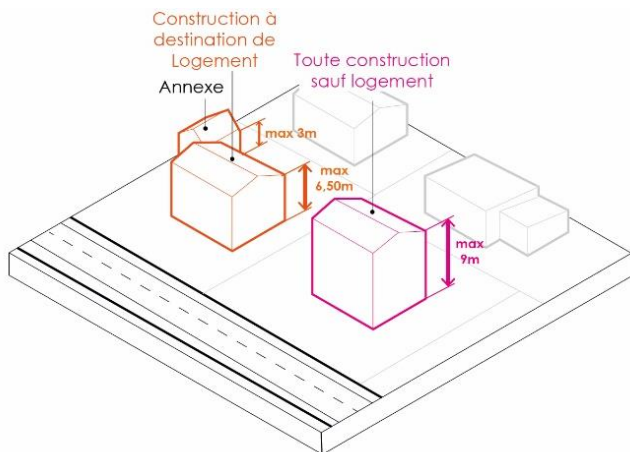
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



Schémas illustrant la règle

UM - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 9 mètres, excepté pour la destination logement où elle ne pourra excéder 6,50 mètres.
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres.



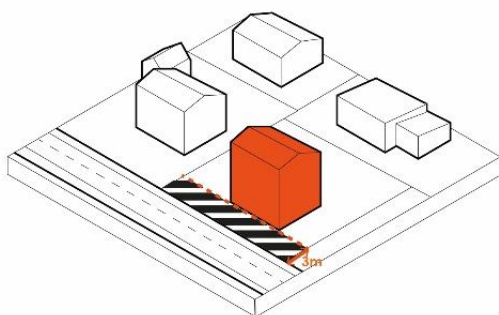
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UM – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

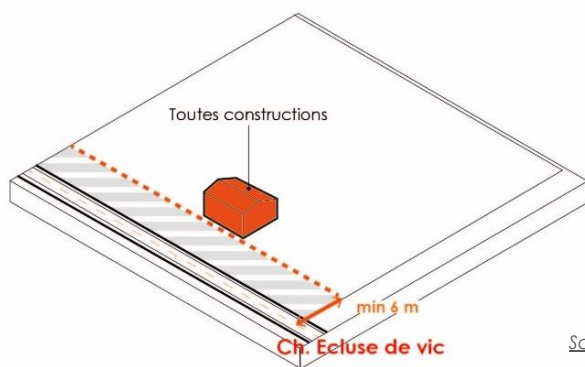
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



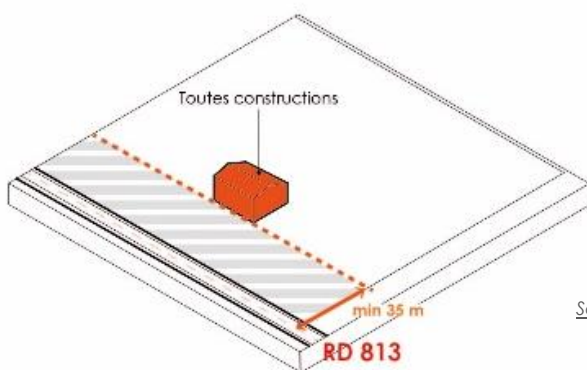
Schémas illustrant la règle

- Le long du chemin de l'Ecluse de Vic, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 6m par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 35m minimum par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

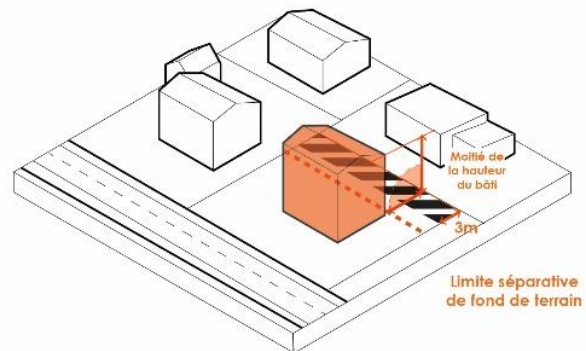
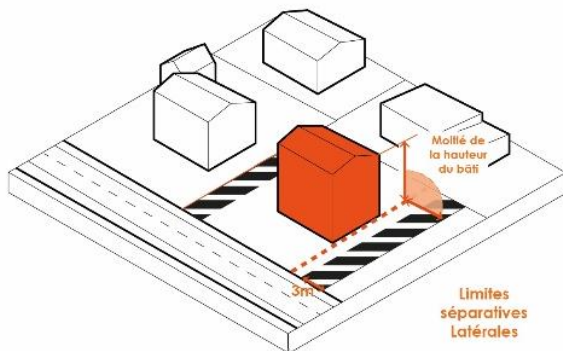
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - o Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux ;
 - o Pour la construction d'annexes ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, sous réserve de son intégration paysagère au tissu urbain environnant. **Cette disposition ne s'applique pas aux abords de la RD 813.**
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales et de fond de terrain de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible :
 - o à condition qu'une construction soit déjà implantée sur la limite séparative de l'unité foncière immédiatement voisine, et que la nouvelle construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par la construction déjà implantée.
 - o pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur longueur cumulée ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.



Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction des piscines, le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.

UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UM

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UM - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse du site d'implantation. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

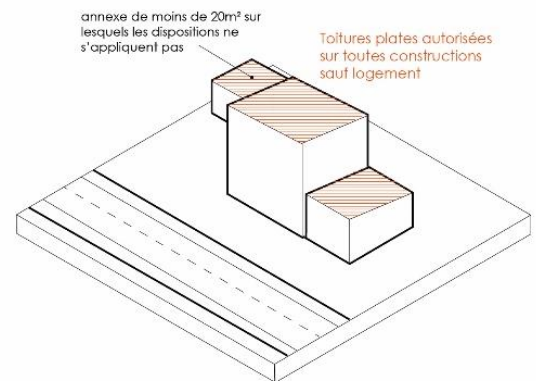
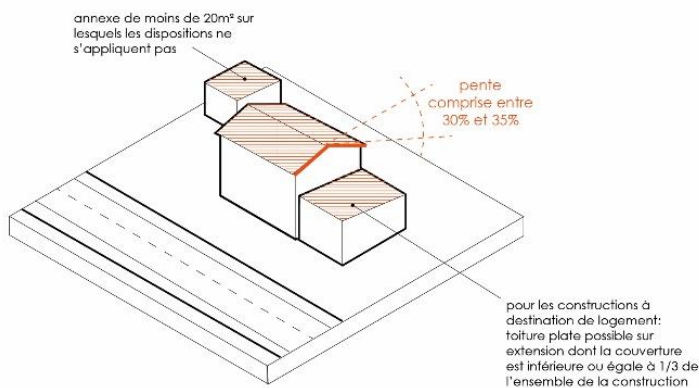
Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

UM - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

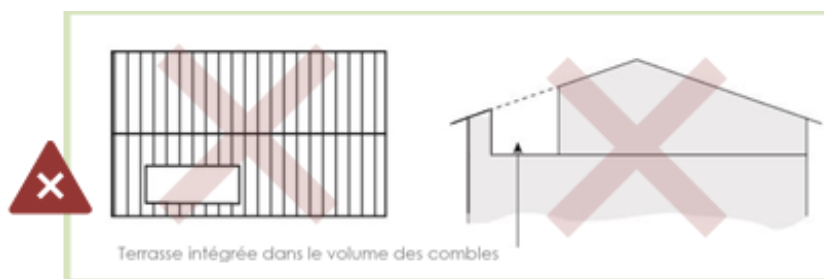
Forme des toitures

- Pour les toitures en pente : la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures plates sont autorisées, mais conditionnées pour les constructions de la sous-destination Logement aux règles suivantes.
- Pour les constructions de la sous-destination Logement, les toitures plates peuvent être autorisées :
 - o sous réserve qu'elles ne concernent qu'une partie de la construction, sans excéder 1/3 de sa couverture. En cas d'extension, ce ratio devra être calculé sur l'ensemble de la couverture de la construction (existant + extension).
 - o pour l'intégralité de la couverture des constructions d'annexes dont la surface d'emprise au sol est égale ou inférieure à 20m².



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une toiture en pente, l'intégration de terrasse et de balcon, au niveau ou dans le volume des combles, en percement des toitures, y compris de type « tropézienne », n'est pas autorisée.



Schémas illustrant la règle

- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à la forme des toitures.

Aspect des toitures

Pour les toitures de la destination habitation :

- Le matériau de couverture des toitures en pente sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.
- Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante, ou bien être traitée en toiture plate, sous réserve de respecter les règles relatives à la forme des toitures.
- Les toitures plates sont autorisées seulement lorsqu'elles font l'objet d'une végétalisation de leur surface dont leur aménagement garantit leur durabilité. Lorsqu'elles s'accompagnent d'un dispositif de production d'énergie photovoltaïque, la partie de la toiture située sous ce dispositif peut ne pas être végétalisée.

Pour les autres destinations :

- Non réglementé

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m², ainsi qu'aux ombrières.
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

UM - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

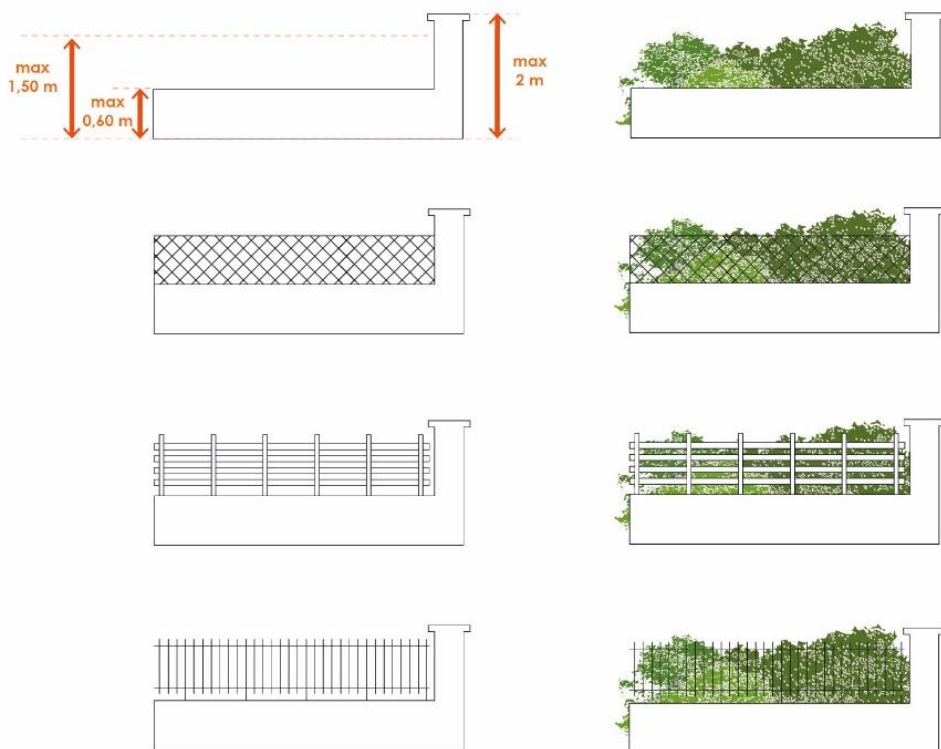
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UM - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doublements de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

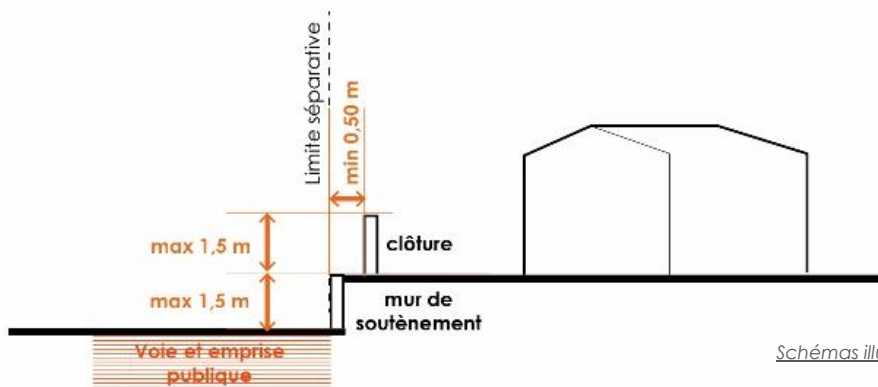
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale ;
 - o d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie végétale



Schémas illustrant la règle

- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur, et les murs maçonnés soutenant les portails ne pourront pas excéder 1,50m sur une longueur de 2m. Ils pourront intégrer des éléments techniques (coffrets électriques gaz, boîtes aux lettres,).
- L'ensemble des éléments maçonnés devra être enduit dans une teinte en harmonie avec la construction.
- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

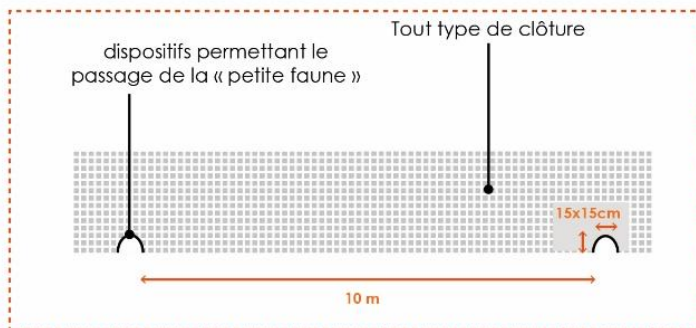
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées de haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM

UM - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privatifs

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.
- Pour les constructions à destination d'habitation, les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.
- Pour les autres destinations, les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre de haute tige par tranches de 150 m² de terrain aménagé. Les plantations devront participer à l'intégration des bâtiments dans le paysage urbain.

UM - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- Au sein de la bande de recul d'implantation des constructions, de 35m par rapport à l'axe de la voie, imposée le long de la RD 813, les espaces libres de construction doivent être conservés en espace de « pleine terre », et ne peuvent faire l'objet d'aménagements ayant pour effet la création d'espaces de stationnement et de nouveaux accès.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UM

UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à toute modification d'une construction à destination de logement déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher supplémentaire créée est inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Parking visiteur :

- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.
 - o A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

Transformation d'un garage :

- Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE UM	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	- 1 place par logement créé
Logement	- 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m² et 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m².
	- 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher
Restauration	- 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Entrepôts	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les Entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte

de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, les effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UM - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

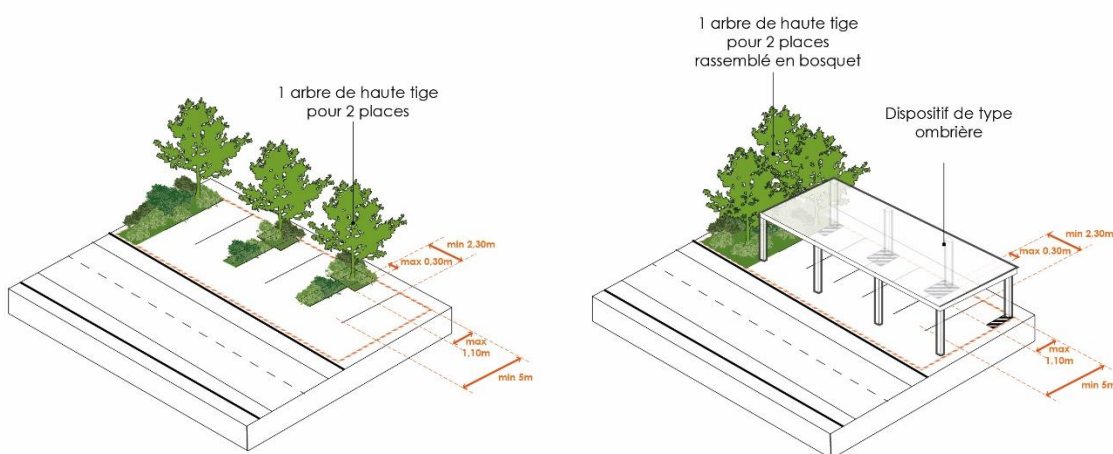
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – UM

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE UM

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE UM

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

10. Dispositions spécifiques à la zone AU

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone AU** correspond au secteur de développement urbain à vocation mixte de la commune. Bordant la RD 813, il inclut des secteurs non bâtis voués à l'aménagement d'un nouveau quartier ainsi que des secteurs concernés par de l'activité économique dont le projet d'aménagement prévoit la mutation.



- Ce secteur fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, visant à accompagner le développement urbain sur le secteur Musardière- Les Chalets. Ce Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est reporté sur le règlement graphique.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE AU

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE AU

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE AU	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	O (1*)
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	O (1*)
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE AU

AU - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

AU - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)** Au sein du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) figurant sur le règlement graphique, sont autorisées les constructions destinées à **l'Artisanat et commerce de détail, Entrepôts** et les installations associées sous réserve de ne pas excéder une superficie supérieure au seuil de 20 m² de surface de plancher et / ou de 20 m² d'emprise au sol. Sont également autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan, et de 20 m² d'emprise au sol.
- **(2)** Au sein du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) figurant sur le règlement graphique, sont autorisées les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve de ne pas excéder une superficie supérieure au seuil de 10 m² de surface de plancher et / ou 10 m² d'emprise au sol, et que ces constructions soient nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, des infrastructures et des équipements existants. Sont également autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante lors de l'approbation du plan, et de 10 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE AU

- Non réglementé.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE AU

AU - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

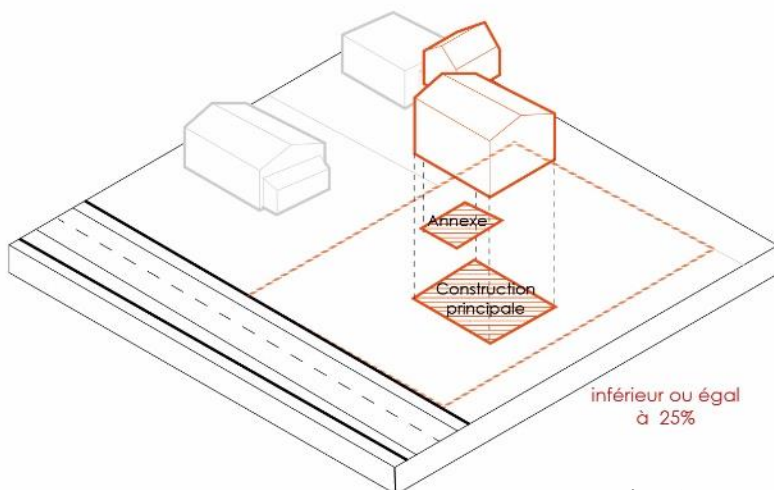
AU - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AU

AU - EMPRISE AU SOL

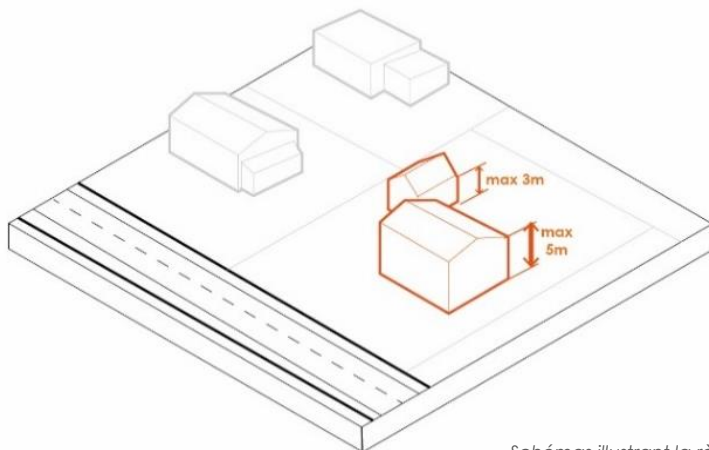
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.



Schémas illustrant la règle

AU- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 5 mètres.
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres.



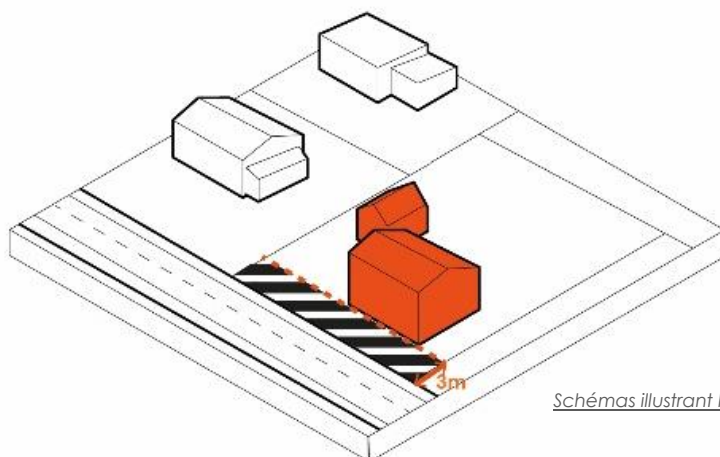
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

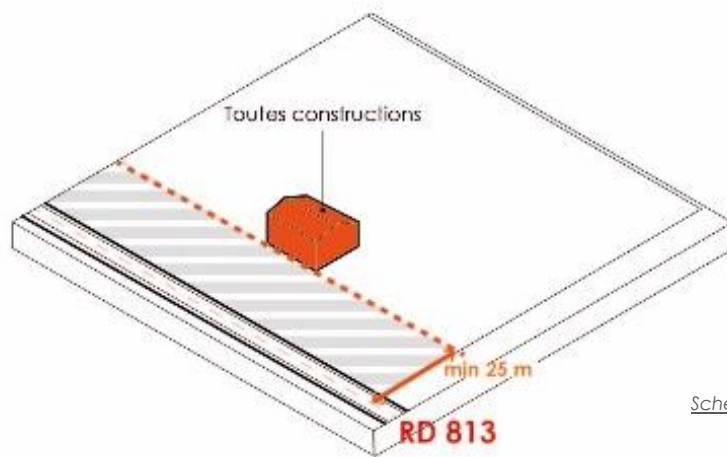
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

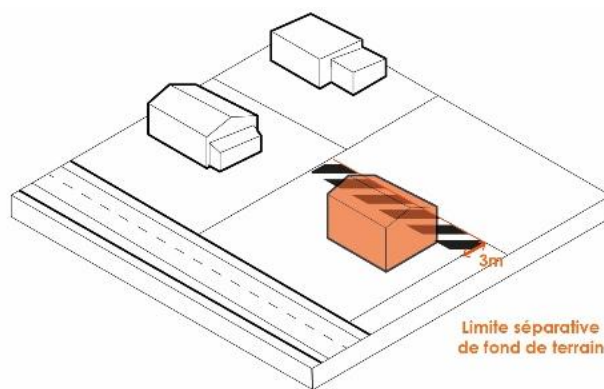
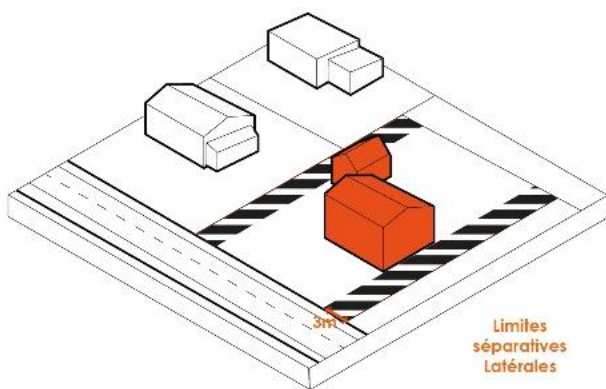
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - o Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
 - o Pour la construction d'annexes ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, sous réserve de son intégration paysagère au tissu urbain environnant. Cette disposition ne s'applique pas aux abords de la RD 813.
- A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales et de fond de terrain de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible :
 - o à condition qu'une construction soit déjà implantée sur la limite séparative de l'unité foncière immédiatement voisine, et que la nouvelle construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par la construction déjà implantée ;
 - o pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur longueur cumulée ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.



Schémas illustrant la règle

Dispositions particulières

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE AU

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

AU - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse du site d'implantation. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

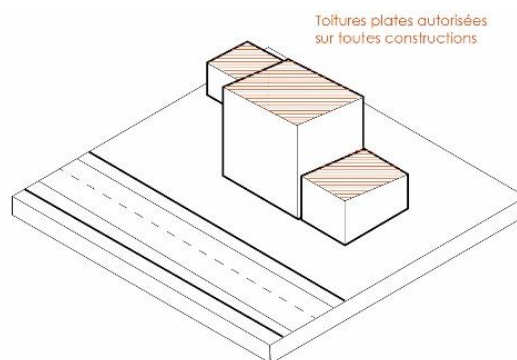
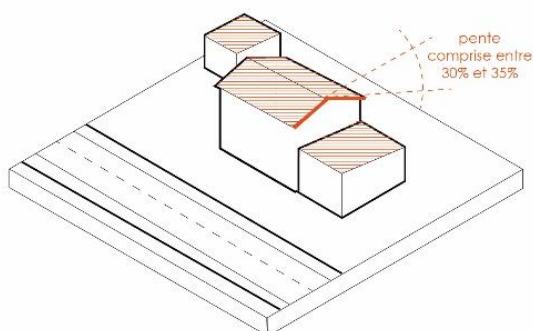
Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

AU - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

Forme des toitures

- Pour les toitures en pente : la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures plates sont autorisées



Schémas illustrant la règle

Aspect des toitures

- Non réglementé.

Cas particuliers

- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

AU - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

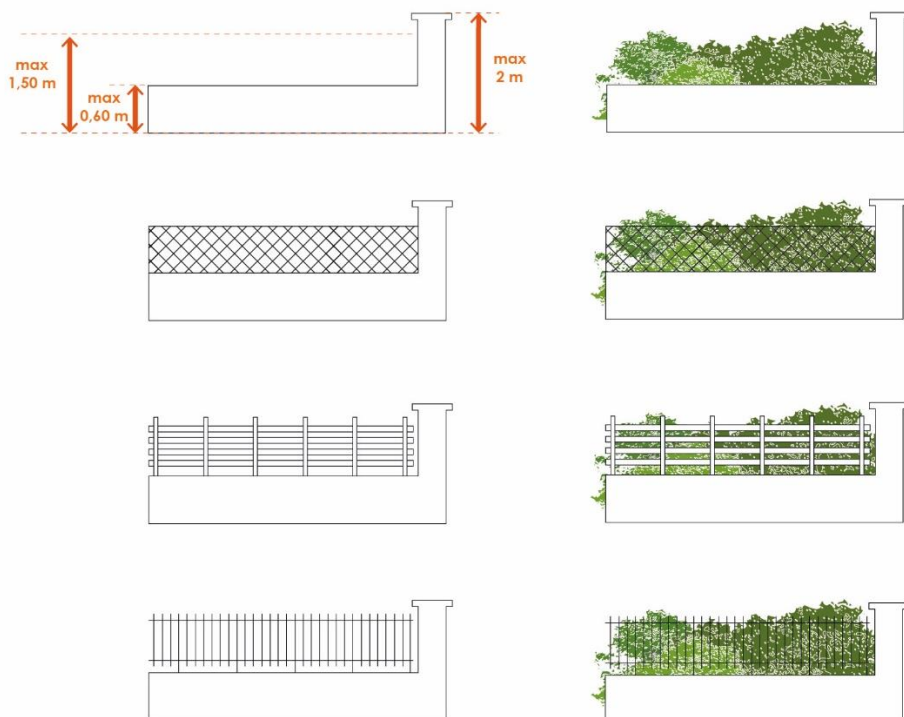
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

AU - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doubléments de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

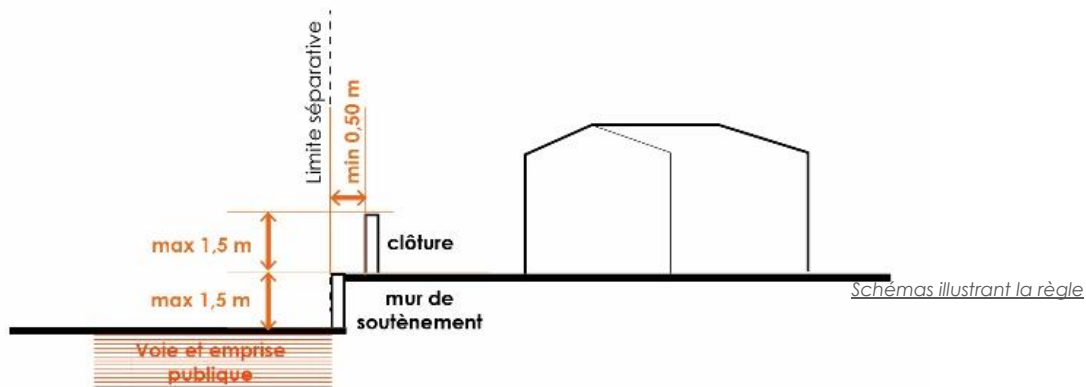
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale ;
 - o d'un mur maçonné enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie végétale.
- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur, et les murs maçonnés soutenant les portails ne pourront pas excéder 1,50m sur une longueur de 2m. Ils pourront intégrer des éléments techniques (coffrets électriques gaz, boîtes aux lettres,...).
- L'ensemble des éléments maçonnés devra être enduit dans une teinte en harmonie avec la construction.



Schémas illustrant la règle

- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

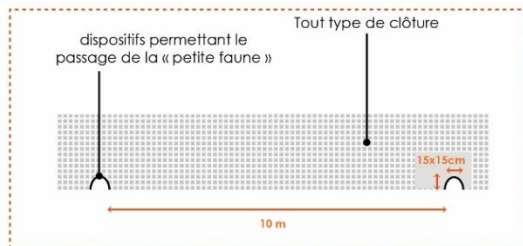
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées de haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AU

AU - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Protection et durabilité des plantations

- Les plantations d'arbres sur l'espace public et les espaces partagés privés doivent être protégées par la mise en place de dispositifs assurant une croissance optimale des jeunes plants, de type corset, grille d'arbre, tuteur.
- Les plantations d'arbres permettant d'arborer les espaces publics et partagés devront présenter des sujets d'un tronc d'au moins 6 cm de diamètre et d'une tige d'au moins 1,50 m de hauteur.

Exigences de plantations sur les espaces libres privés

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.

AU - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- Non règlementé

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE AU

AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

ZONE AU	
Destinations autorisées dans la zone	Stationnement
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Cf. règle ci-dessous
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Entrepôts	- Cf. règle ci-dessous

- Pour les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, les effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

AU - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

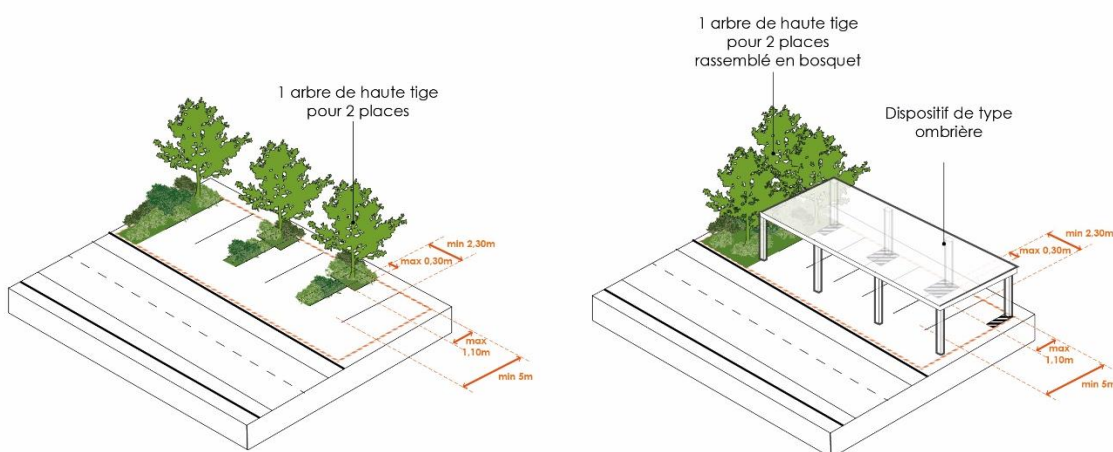
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – AU

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE AU

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE AU

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

11. Dispositions spécifiques à la zone A

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone A** correspond aux espaces dédiés principalement à l'agriculture majoritairement occupés sur la commune par de grandes cultures céréalières. Ces espaces se localisent sur les collines présentes au sud du territoire et sur la plaine située au nord de la commune.

La zone A comprend 3 sous-secteurs spécifiques :

- Les deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :
 - o **A1 : STECAL** d'activité économique isolée non agricole, permettant les évolutions d'une entreprise artisanale implantée chemin Legoux ;
 - o **A2 : STECAL** destinée à l'activité non agricole du centre équestre.
- Le sous-secteur **zone Ap**, à vocation agricole protégée, en raison des perspectives paysagères sur le Canal du Midi



- La zone A est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Inondation », annexées au PLU.



- La zone A est concernée par le site classé du Canal du midi et de ses paysages.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE A

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE A

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

	ZONE A	Secteur A1	Secteur A2	Secteur Ap
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	V	V	X
Exploitation forestière	V	V	V	X
Habitation				
Logement	O (1*)	X	O (1*)	X
Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	O (2*)	O (3*)	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	O (3*)	O (4*)	X
Hôtels	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (5*)	O (5*)	O (5*)	O (6*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	O (2*)	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE A

A - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.

A - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)* Au sein de la zone A et du sous-secteur A2 :**
 - o les **logements** nouvellement créés sont autorisés à condition que :
 - leur présence soit liée et nécessaire à l'activité principale de l'exploitation agricole, forestière ou pastorale ;
 - la surface de plancher du logement n'excède pas un maximum de 200 m² ;
 - le logement soit implanté, pour au moins un point de sa construction, dans un rayon de 100 m autour des constructions existantes ou associées à l'exploitation agricole ;
 - le logement s'adapte au site et s'intègre à son environnement.
 - o les **extensions** et les **annexes** aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :
 - qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale (extension et annexes) ;
 - qu'elles se situent, pour au moins un point de leurs constructions dans un rayon de 20 m de la construction principale ;
 - qu'elles soient rattachées à un logement existant et présent dans la zone ou toute autre zone du PLU.
 - que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur des constructions existantes.
 - o les **piscines** sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient rattachées à un logement existant ou nouvellement créé, et présent dans la zone ou toute autre zone du PLU ;
 - qu'elles se situent, pour au moins un point de leurs constructions, dans un rayon de 20 m de la construction principale à destination de logement ;
 - que l'emprise au sol générée par leur création n'excède pas 40 m².
- **(2)* Au sein de la zone A:**
 - o Les constructions destinées **à l'artisanat et / ou au commerce de détail, à l'industrie** sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - que l'emprise au sol de leur ensemble n'excède pas 300 m² ;

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m des principaux bâtiments de l'exploitation agricole. Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées lorsqu'il est démontré que les caractéristiques du site et du terrain naturel ne permettent pas de respecter ce périmètre, sous réserve que la construction s'implante à proximité immédiate du siège ou des principaux bâtiments d'exploitations.
- **(3)* Au sein du sous-secteur A1 :**
 - Les constructions destinées **à l'artisanat et / ou au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité économique isolée non agricole, situé sur le secteur, et qu'elles contribuent à l'extension des constructions existantes ou à la réalisation d'annexes, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (extension et annexes) et de 150 m² d'emprise au sol.
- **(4)* Au sein du sous-secteur A2 :**
 - Les constructions destinées **aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et les installations associées sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité du centre-équestre, aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, et qu'elles contribuent à l'extension des constructions existantes ou à la réalisation d'annexes, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (extension et annexes) et de 150 m² d'emprise au sol.
- **(5)* Au sein de la zone A et des sous-secteurs A1 et A2 :**
 - Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **(6)* Au sein du sous-secteur Ap:**
 - Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne compromettent pas les perspectives paysagères remarquables identifiées sur ce secteur.
- **Au sein de la zone A et du sous-secteur A2 :**
 - Les constructions et installation destinées à **l'exploitation agricole** sont autorisées, dont celles nécessaires à l'activité du centre équestre, aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnées sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE A

- Non réglementé.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE A

A - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

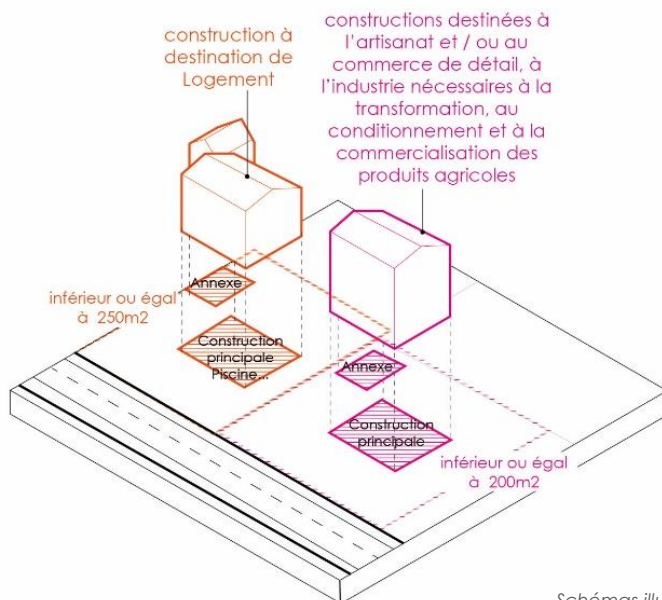
A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

A - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, exceptée pour les destinations de construction précisées ci-dessous :



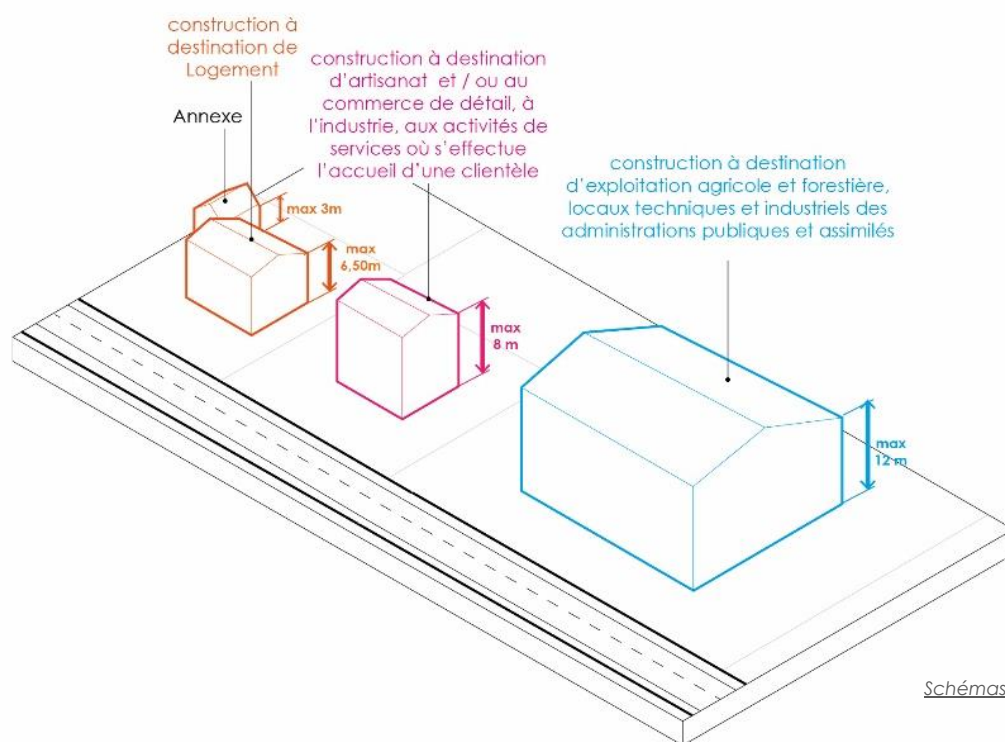
Schémas illustrant la règle

- **Au sein de la zone A et du sous-secteur A2 :**
 - o les constructions à destination de **logements** ne peuvent générer une emprise au sol totale de plus de 250 m², comprenant les constructions principales, leurs annexes et les piscines.
- **Au sein de la zone A:**

- les constructions **destinées à l'artisanat et / ou au commerce de détail, à l'industrie** nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ne peuvent générer une emprise au sol totale de leur ensemble de plus de 300 m².

A- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à destination de **logement** :
 - La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 6,5 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage surmonté de combles (R + 1 + C) ;
 - La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau ;
 - Dans le cas de l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée du bâtiment existant, lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres.
- Pour les constructions à destination d'**artisanat et / ou au commerce de détail, à l'industrie, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** :
 - La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 8 mètres.
- Pour les constructions à destination d'**exploitation agricole et forestière et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** :
 - La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 12 mètres.



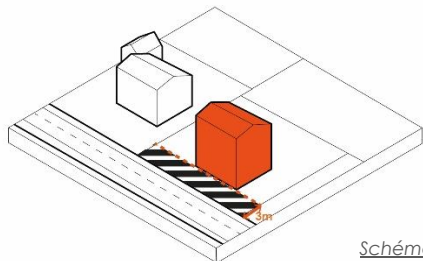
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

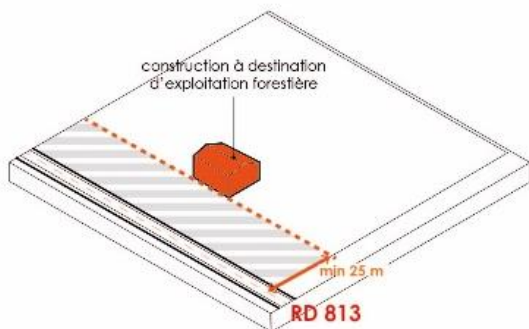
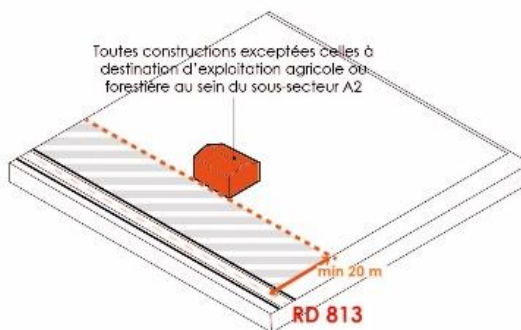
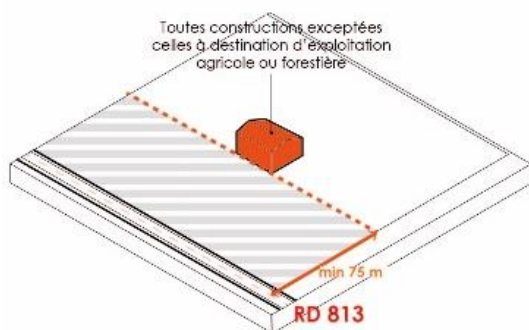
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813 :
 - o Les constructions, excepté celles à destination d'exploitation agricole ou forestière, doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie, excepté au sein du sous-secteur A2 où un recul de 20 m est imposé ;
 - o Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie



Schémas illustrant la règle

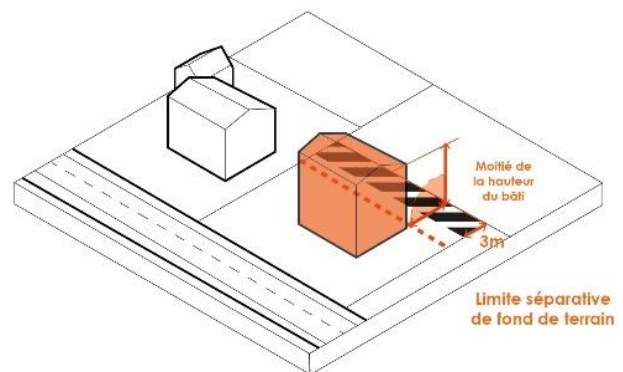
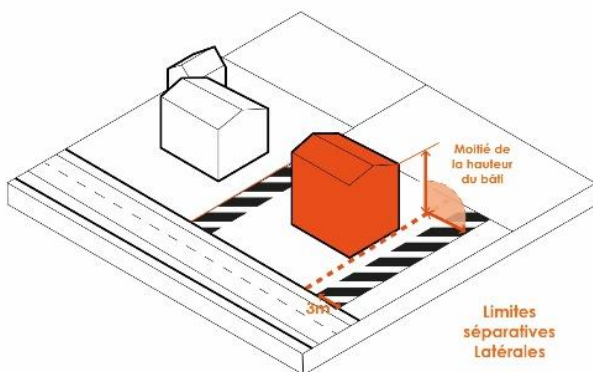
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de voies.

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE A

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

A - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse du site d'implantation. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

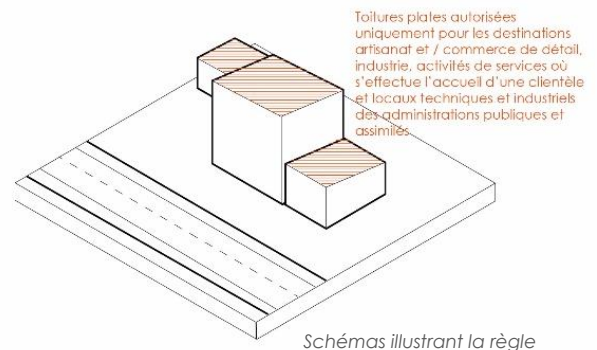
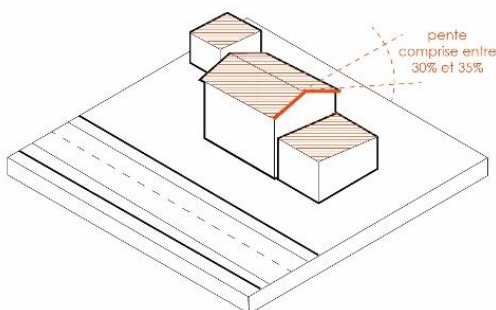
Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

A - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

Forme des toitures

- Pour les toitures en pente : la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les destinations artisanat et / commerce de détail, industrie, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autorisées sous condition au sein de la zone.



Schémas illustrant la règle

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la forme des toitures n'est pas réglementée.
- Pour la destination logement, dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante.
- Pour les annexes aux constructions d'habitation, la forme des toitures n'est pas réglementée.

Aspect des toitures

- Pour la destination logement :
 - o Le matériau de couverture des toitures sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli ;
 - o Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante ;
 - o Pour les annexes aux constructions d'habitation, l'aspect des toitures n'est pas réglementé.

- Non règlementé pour les autres destinations.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m².
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

A - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

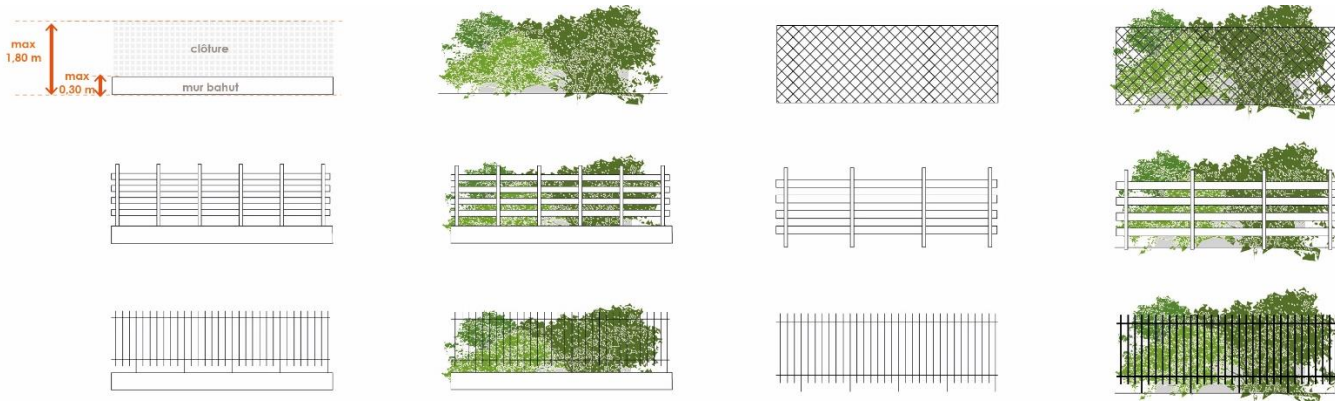
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

A - TRAITEMENT DES CLOTURES

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doubléments de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

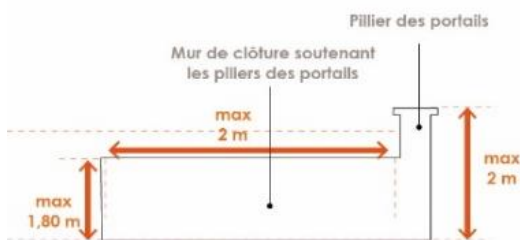
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
 - o Soit de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) éventuellement doublés d'une haie végétale. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



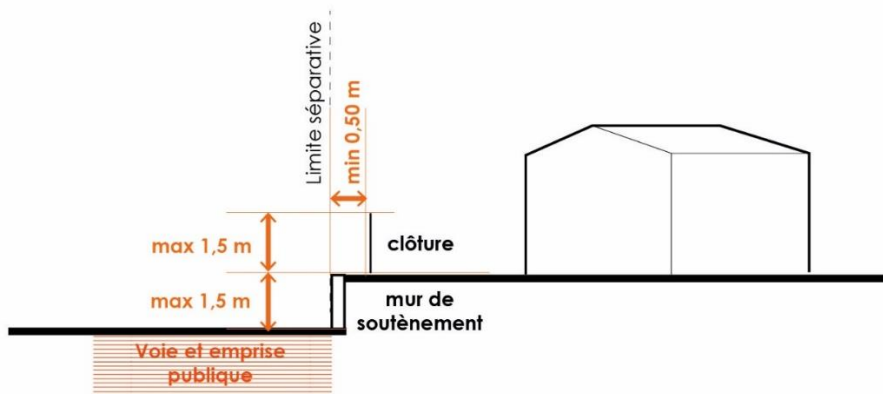
Schémas illustrant la règle

- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur, et les murs maçonnés soutenant les portails ne pourront pas excéder 1,80 m de hauteur sur une longueur de 2m. L'ensemble des éléments maçonnés devra être enduit dans une teinte en harmonie avec la construction.



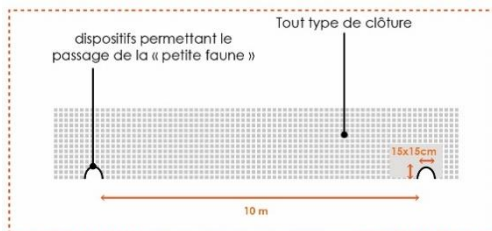
Schémas illustrant la règle

- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

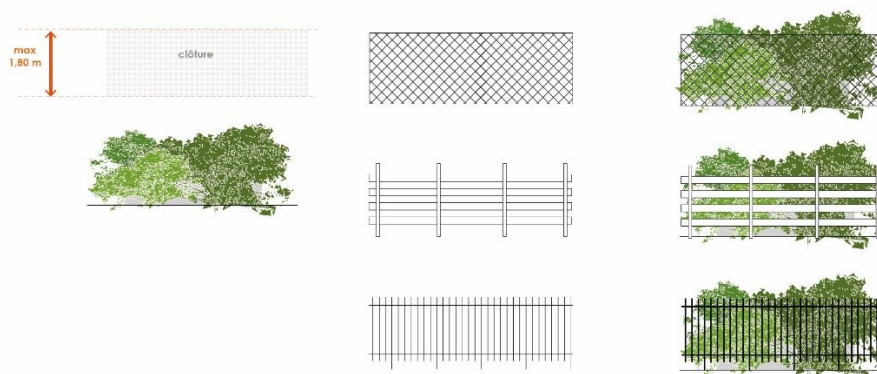
- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

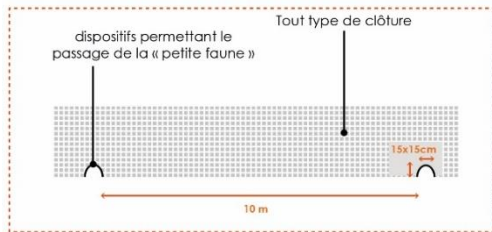
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

A - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Exigences de plantations sur les espaces libres privatifs

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.

A - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- Non réglementé

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE A

A - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

- Pour l'ensemble des destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de la destination de la construction et du type d'activité, du taux et du rythme de leur fréquentation, des effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, de l'usage de la construction, sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Pour la destination logement, le nombre de place de stationnement est calculé selon la superficie de la surface plancher (SP – arrondie à l'entier supérieur) par logements :
 - o 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m² ;
 - o 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m².

A - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

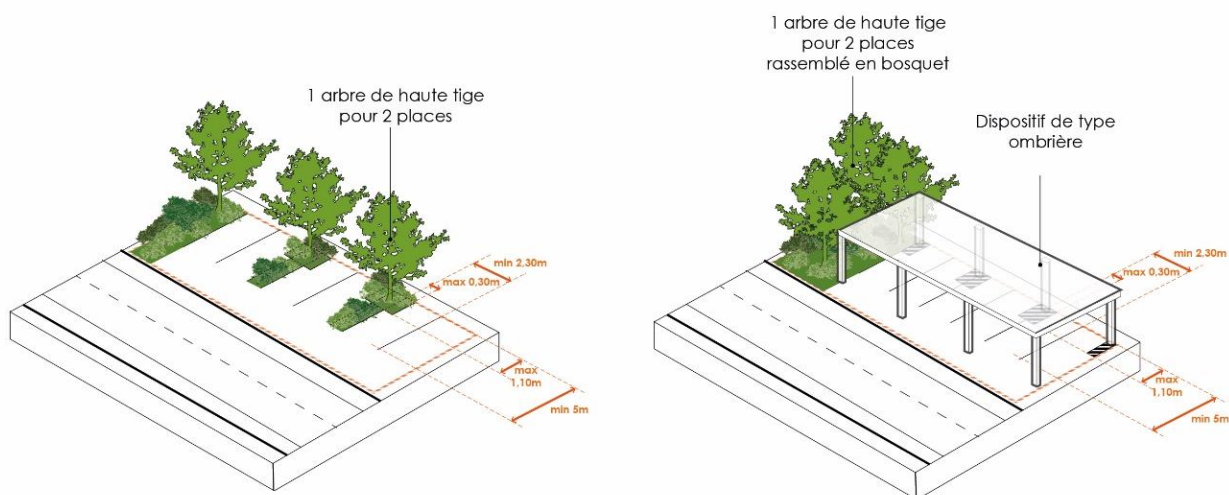
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.
- Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas

pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – A

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE A

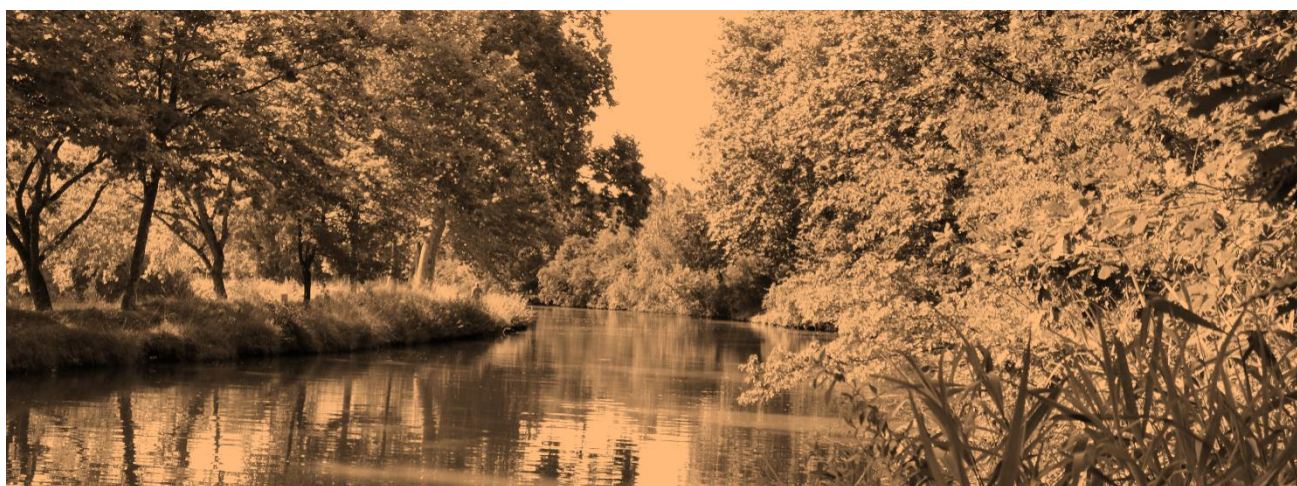
Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE A

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

12. Dispositions spécifiques à la zone N

Règles spécifiques à chaque zone du plan



La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de la présence d'exploitations forestières. La zone N comprend 3 sous-secteurs spécifiques :

- **Ntvb** : trame verte et bleue, à vocation d'espaces naturels à la protection renforcée ;
- **NL : Loisirs**, destiné à des espaces de loisirs de plein air ;
- **NF : Exploitation forestière**, destiné aux activités liées à l'exploitation forestière.



- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Valorisation des abords du Canal du Midi et halte ludique » s'applique au sein de la zone N, sur le secteur identifié sur le règlement graphique.



- La zone N est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Inondation », annexées au PLU.



- La zone N est concernée par le site classé du Canal du midi et de ses paysages.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE - ZONE N

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

	ZONE N	Secteur Ntvb	Secteur NL	Secteur NF
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	O (5*)	O (1*)
Exploitation forestière	X	X	X	O (1*)
Habitation				
Logement	O (2*)	X	X	O (2*)
Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	O (3*)
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	O (3*)
Hôtels	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	O (3*)
Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (4*)	O (4*)	O (4*)	O (4*)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	O (3*)
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE N

N - AUTRE OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les éoliennes.

N - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1)* Au sein du sous-secteur NF :**
 - o Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières à condition :
 - d'être localisées dans un rayon de 50m autour des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, au sein de la zone NF ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et sites situés aux abords du Canal du midi.
- **(2)* Au sein de la zone N et du sous-secteur NF :**
 - o La création de nouveaux **logements** est autorisée uniquement dans le cas de changement de destination des constructions repérés au sein de la zone N sur le règlement graphique, et de l'ensemble des constructions existantes présentes au sein de la zone NF.
 - o les **extensions** et les **annexes** aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :
 - qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale (extension et annexes) ;
 - qu'elles se situent, pour au moins un point de leurs constructions dans un rayon de 20 m de la construction principale ;
 - qu'elles soient rattachées à un logement existant et présent dans la zone ou toute autre zone du PLU.
 - o les **piscines** sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient rattachées à un logement existant ou nouvellement créé et présent dans la zone ou toute autre zone du PLU ;
 - qu'elles se situent, pour au moins un point de leurs constructions, dans un rayon de 20 m de la construction principale à destination de logement ;
 - que l'emprise au sol générée par leur création n'excède pas 40 m².
- **(3)* Au sein du sous-secteur NF :**
 - o Les changements de destination des bâtiments existants au sein du secteur sont autorisés à condition d'être destinées à l'**Artisanat et commerce de détail et aux Autres hébergements touristiques** en lien avec les activités agricoles et forestières présentes sur le secteur, **aux Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux Bureaux**, sans création de nouvelles constructions et sous réserve de préserver l'organisation bâtie et patrimoniale du site.
- **(4)* Au sein de la zone N et des sous-secteurs Nt**vb**, NL et NF :**

- Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment et plus particulièrement au sein de la zone Ntvb.
- **Au sein du sous-secteur NL, sont autorisés :**
 - L'aménagement de cheminements doux sous réserve que leur traitement assure le maintien de la perméabilité du sol ;
 - L'installation de mobiliers urbains aux abords des parcours pédestres, d'éléments de signalétiques contribuant à la connaissance des milieux naturels et des ouvrages du Canal du Midi, de structures ludiques ;
 - L'aménagement d'espaces récréatifs de plein air (parcours santé, aire de pique-nique, terrain de grand jeu, espaces de convivialité...)
 - L'installation de passerelles légères pour le franchissement du ruisseau Maury similaires à celles ponctuant le parcours du ruisseau, en amont du secteur soumis à OAP ;
 - L'aménagement d'espaces de stationnement pour les vélos et les véhicules motorisés sous réserve de faire l'objet d'un traitement perméable et arboré.
 - (5)* Les installations destinées à **l'exploitation agricole** sont autorisées, sous réserve d'être nécessaires à l'activité du centre équestre, aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ; d'être démontables et de ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur, afin de préserver le site et ses caractéristiques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnées sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE N

- Non réglementé.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONE N

N - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

- Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

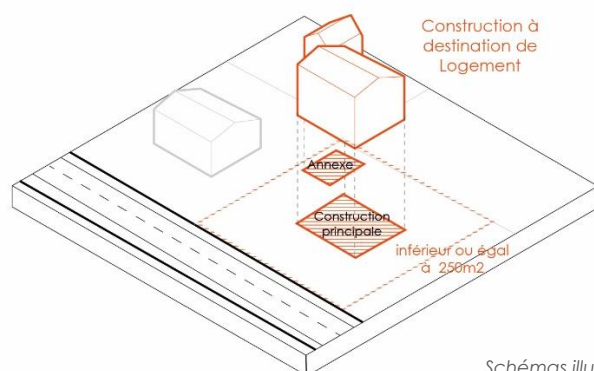
N - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Les dispositions de cette partie 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) comprenant les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

N - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, exceptée pour les destinations de construction précisées ci-dessous :
- **Au sein de la zone N et du sous-secteur NF :**
 - o les constructions à destination de **logements** ne peuvent générer une emprise au sol totale de plus de 250 m², comprenant les constructions principales, leurs annexes et les piscines.



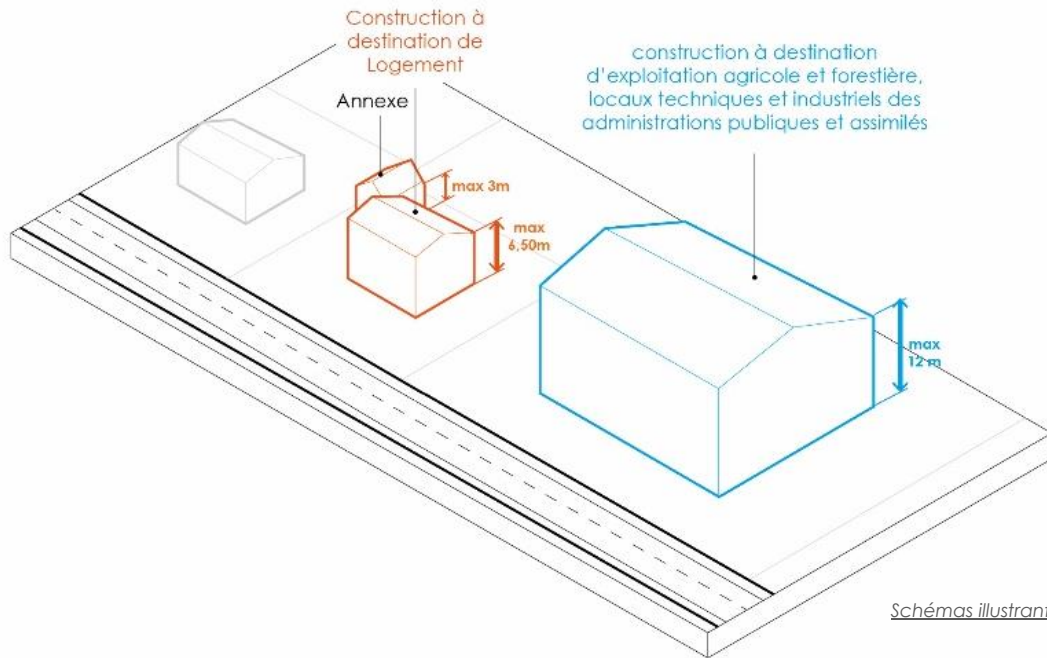
Schémas illustrant la règle

N- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à destination de **logement** :
 - o La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 6,5 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage surmonté de combles (R + 1 + C).
 - o La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.
 - o Dans le cas de l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, la hauteur des nouvelles

constructions ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée du bâtiment existant, lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres.

- Pour les constructions à destination d'**exploitation agricole et forestière et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** :
 - o La hauteur de tout ouvrage, construction ou installation ne pourra excéder 12 mètres.



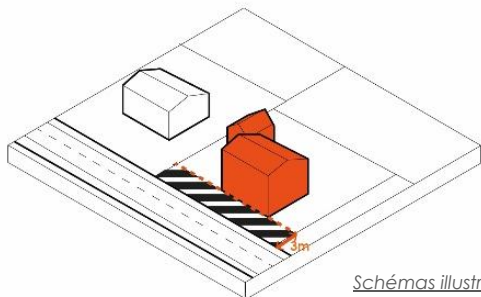
Schémas illustrant la règle

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes de réception propres aux usagers du bâtiment, machinerie d'ascenseur... Pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

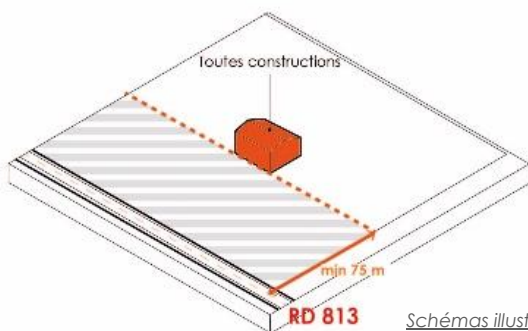
Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées.

- Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



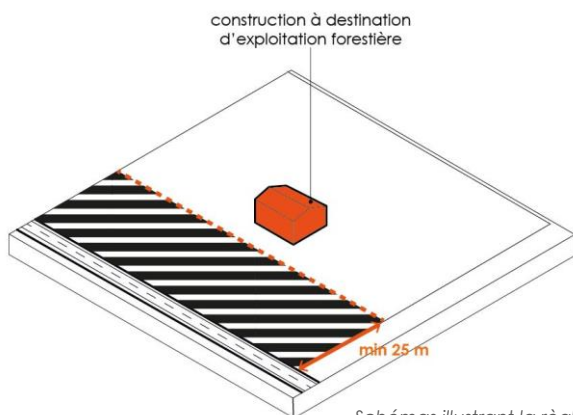
Schémas illustrant la règle

- Le long de la RD 813 :
 - o Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie.



Schémas illustrant la règle

- **Au sein du sous-secteur NF :**
 - o Les constructions à destination d'exploitation forestière, doivent être implantées pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux, en respectant un recul de 25m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.



Schémas illustrant la règle

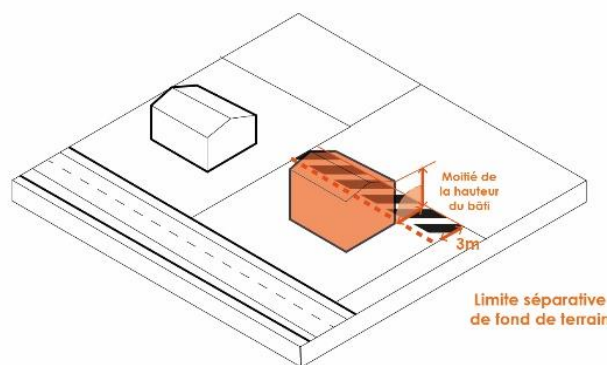
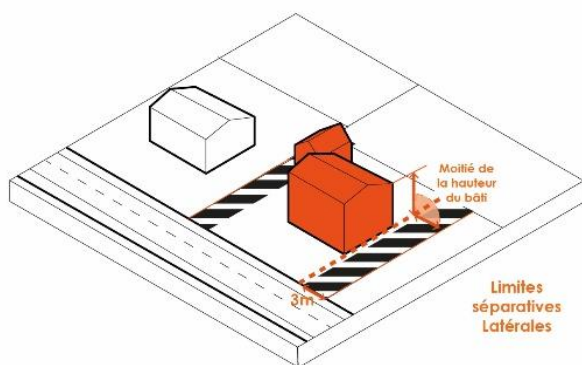
Dispositions particulières :

- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de voies.

N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

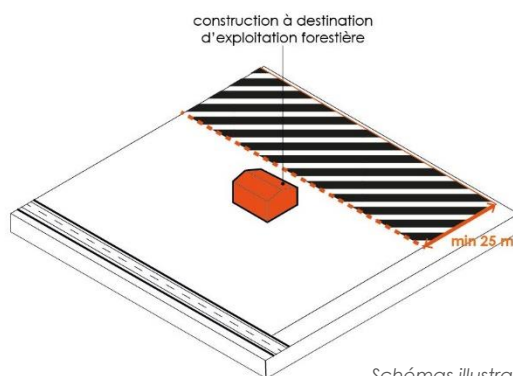
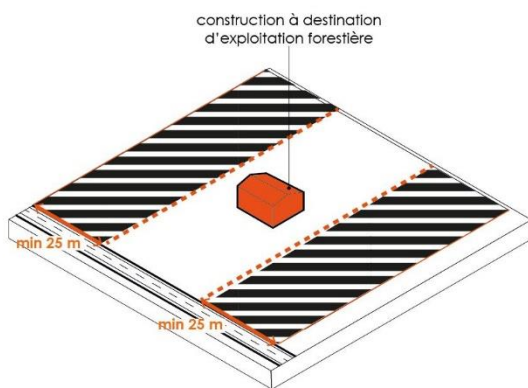
Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de terrain

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

- **Au sein du sous-secteur NF :**
 - o Les constructions à destination d'exploitation forestière, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière en respectant un recul de 25m.



Schémas illustrant la règle

N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE N

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

N - ASPECT, COULEUR ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

Aspect des constructions

- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse du site d'implantation. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

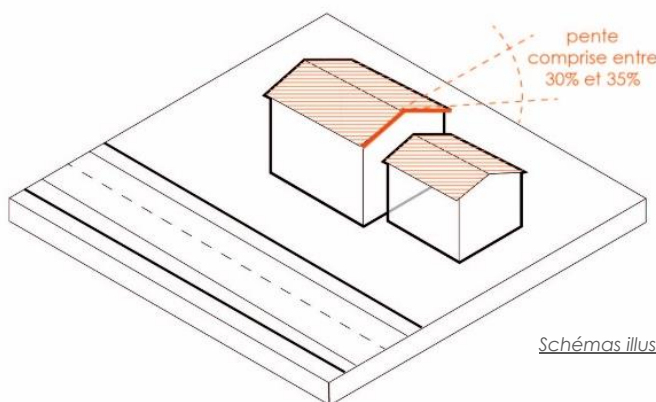
Harmonisation des formes des façades

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

N - TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

Forme des toitures

- Pour les toitures en pente : la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Les toitures plates ne sont pas autorisées.



Schémas illustrant la règle

- Pour la destination exploitation forestière, la forme des toitures n'est pas règlementée.
- Pour la destination logement, dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente de la toiture existante.
- Pour les annexes aux constructions d'habitation, la forme des toitures n'est pas règlementée.

Aspect des toitures

- Pour la destination logement :
 - o Le matériau de couverture des toitures sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli ;
 - o Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter l'aspect de la toiture existante ;
 - o Pour les annexes aux constructions d'habitation, l'aspect des toitures n'est pas règlementé.
- Non règlementé pour les autres destinations.

Cas particuliers

- Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin... de moins de 20 m².
- Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci. Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures plates, sous réserve de ne pas dépasser la limite supérieure de l'acrotère, afin de limiter leur visibilité.

N - TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Intégration des éléments accessoires divers

- Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée. Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.
- Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).
- Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou harmonisé avec ce dernier, en prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

N - TRAITEMENT DES CLOTURES

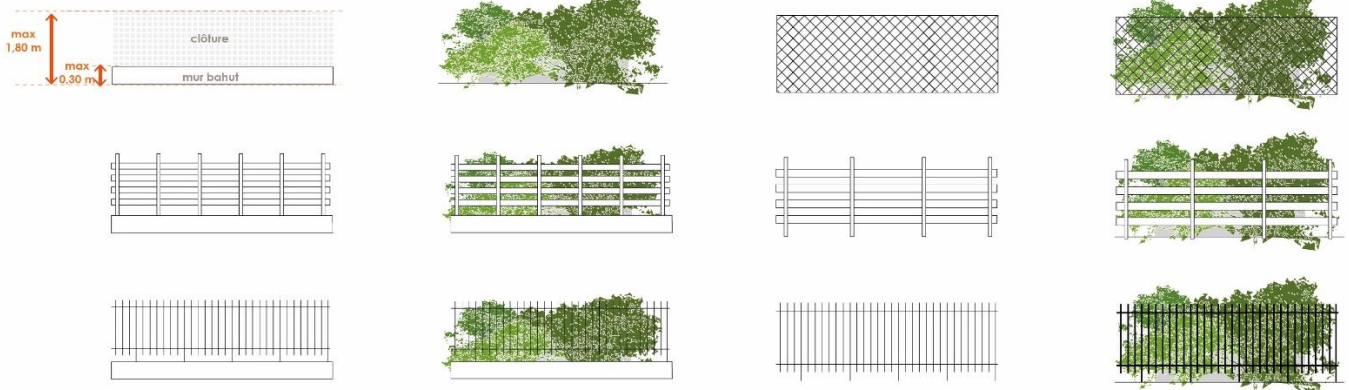
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, ainsi que les doubléments de clôtures réalisés en matériaux synthétiques (toile plastifiée) et les cannelages.
- Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Règle générale d'édification des clôtures en zone N :

- Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, et doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol. Elles sont soumises à déclaration préalable.
- Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Ces clôtures devront respecter les règles définies ci-après.

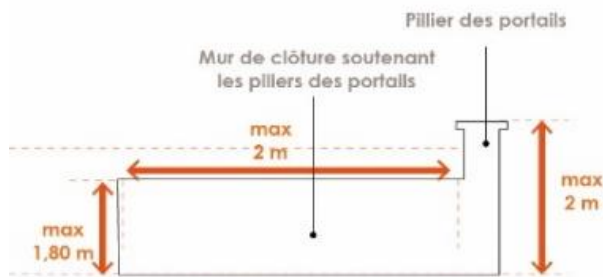
Formes et composition des clôtures sur voie et emprise publique

- Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
 - o Soit de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) éventuellement doublés d'une haie végétale. Elles peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm pour supporter les éléments de clôture.



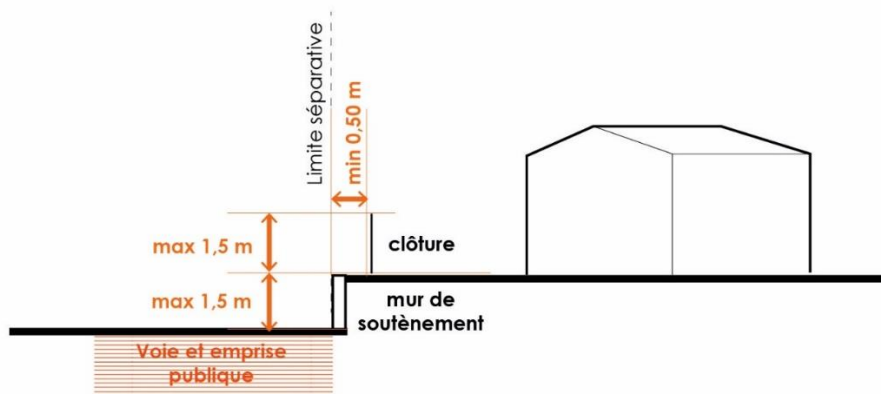
Schémas illustrant la règle

- Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur, et les murs maçonnés soutenant les portails ne pourront pas excéder 1,80 m de hauteur sur une longueur de 2m. L'ensemble des éléments maçonnés devra être enduit dans une teinte en harmonie avec la construction.



Schémas illustrant la règle

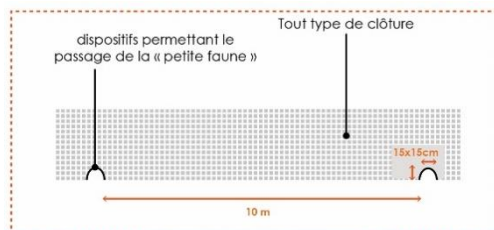
- En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie et/ou d'emprise publique, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



Schémas illustrant la règle

Schémas illustrant la règle

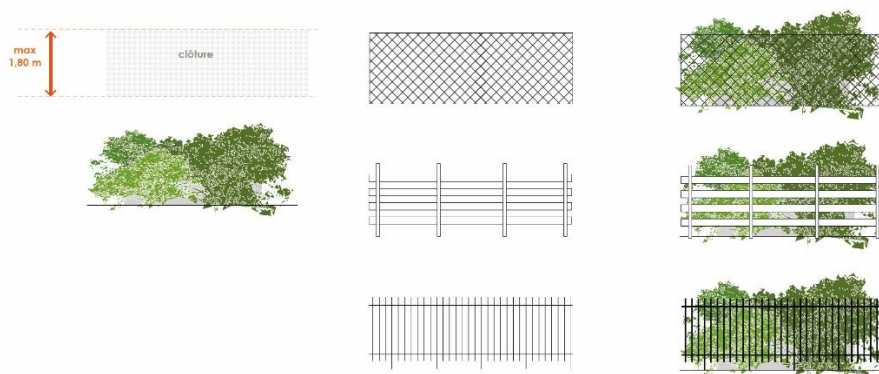
- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

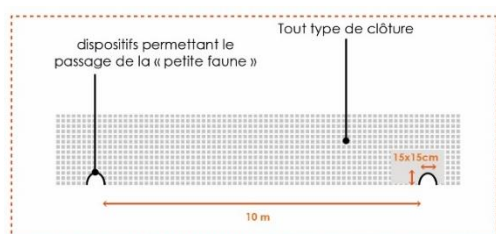
Formes et composition des clôtures en limite séparative

- Les clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel), et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois...) doublés ou non d'une haie végétale.



Schémas illustrant la règle

- Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



Schémas illustrant la règle

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

N - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Exigences de plantations sur les espaces libres privatifs

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par une nouvelle plantation sur l'unité foncière du projet.

N - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

Surface de pleine terre

- Au sein des secteurs NL, à minima 85% de la superficie des secteurs NL doit être maintenue en espace de « pleine terre ».
- Non réglementé au sein de la zone N et du sous-secteur NF

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE N

N - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

- Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :
 - o à tout projet de construction ;
 - o à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Exigences minimales en matière de places de stationnement :

- Pour l'ensemble des destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de la destination de la construction et du type d'activité, du taux et du rythme de leur fréquentation, des effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, de l'usage de la construction, sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Pour la destination logement, le nombre de place de stationnement est calculé selon la superficie de la surface plancher (SP – arrondie à l'entier supérieur) par logements :
 - o 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50m² ;
 - o 3 places minimum par logement dont la surface de plancher excède 50m².

N - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation des emplacements :

- Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et accessibles depuis l'espace public.

Types d'aire de stationnement :

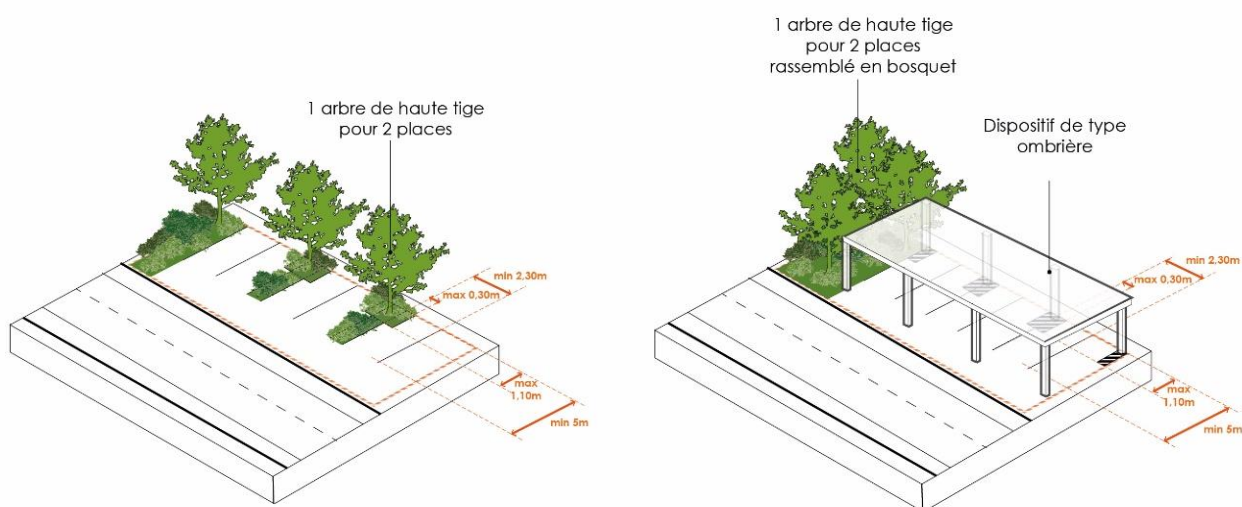
- Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.
- Le stationnement couvert s'intègre au bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Surfaces et revêtement :

- Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.
- Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Plantations

- Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.



Schémas illustrant la règle

Dimensionnement des emplacements

- Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX – N

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EN ZONE N

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX EN ZONE N

Se référer au chapitre 3 « Dispositions communes » applicables à l'ensemble des zones.

5. Annexes

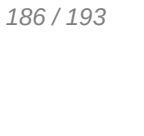
PRESRIPTION RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGES PROTEGES (L151-19 & L151-23 CU)

Prescriptions Ponctuelles - 03/05/2024

N°	LIBELLE	Elément identifié	Elément identifié
1	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable Mairie	
2	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable Mairie	
3	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable Médiathèque	
4	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable platane	
5	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable cours école	
6	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable point de vue	
7	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB arbre remarquable abords du Canal	
8	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Statue vierge Marie centre village	
9	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Source chemin de la Source	
10	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Puits devant la médiathèque	
11	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Puits parc du Merlet	
12	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Pont en brique	
13	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Tour pigeonier	

14	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Tour pigeonnier	
15	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Croix rurale	
16	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Croix cimetière	
17	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Arbre remarquable	
18	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Arbre remarquable conifère	
19	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Arbre remarquable conifère	
20	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
21	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
22	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
23	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
24	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
25	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
26	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine arbre remarquable	
27	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB arbre remarquable abords du Canal	
28	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien abris jardin Merlet	
29	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien abris jardin Merlet	
30	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Pigeonnier Domaine de la Portalière	
31	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail ancien Domaine de la Portalière	
32	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail ancien Domaine de la Portalière	

Prescriptions surfaciques - 03/05/2024

N°	LIBELLE	Eléments identifiés	Colonne1
1	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC boisement important	
2	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC boisement important	
3	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC boisement important	
4	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC boisement Picadère	
5	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Boisement à flanc de coteau	
6	Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Parc du Merlet et éléments arborés	
7	Espace boisé classé à protéger ou conserver	Boisement chemin Latie	
8	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Boisement limite Pompertuzat	
9	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC Boisement plaine	
10	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC Boisement plaine	
11	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC Boisement plaine	
12	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	Patrimoine du Canal du Midi	
13	Espace boisé classé à protéger ou conserver	Boisement chemin du Ruisseau	

14	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien réfectoire de l'école	
15	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Maison de notable route de Rebigue	
16	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Maison de notable plaine	
17	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Annexe maison de notable	
18	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien domaine de la Portalière	
19	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Halle de la Mairie	
20	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Corps de ferme avenue d'Occitanie	
21	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Ensemble bâti ancien remarquable en coeur de village	
22	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Eglise	
23	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Château Al Rival	
24	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Ensemble bâti ancien Bouscatel	
25	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Annexe bâti ancien Bouscatel	
26	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Cône de vue sur le Canal depuis la RD 813	
27	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Point de vue remarquable sur la plaine et le canal	
28	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC collines ouest	
29	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Boisement à flanc de coteau	
30	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Trame verte chemin de la Dansière et centre village	
31	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC abords RD 813	

32	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC domaine Portalière	
33	Espace boisé classé à protéger ou conserver	EBC proximité Canal du midi	
34	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Maison de notable	
35	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien remarquable	
36	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien du centre équestre	
37	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtisse ancienne	
38	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien Domaine de la Portalière	
39	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien Domaine de la Portalière	
40	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Bâtiment ancien Domaine de la Portalière	
41	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Abords du ruisseau Maury	
42	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Trame verte sur la plaine	
43	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Trame verte urbaine	

Prescriptions Linéaires - 03/05/2024

N°	LIBELLE	Elément identifié	Elément identifié
1	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
2	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
3	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
4	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
5	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
6	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
7	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
8	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
9	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
10	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
11	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
12	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
13	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
14	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	

15	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
16	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres allée de la Portalière	
17	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres allée de la Portalière	
18	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine avenue d'Occitanie	
19	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine avenue d'Occitanie	
20	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres avenue d'Occitanie	
21	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement de platanes avenue d'Occitanie	
22	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement de platanes avenue d'Occitanie	
23	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres parking du Merlet	
24	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres avenue d'Occitanie	
25	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres avenue d'Occitanie	
26	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres chemin du Raisin	
27	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres en bordure de la rue des Chants Oubliés	
28	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres en bordure du mail planté	
29	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres en bordure de la rue des Chants Oubliés	
30	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres avenue d'Occitanie	
31	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignement d'arbres chemin du Canal	
32	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
33	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
34	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
35	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
36	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	

37	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
38	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
39	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
40	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
41	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
42	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
43	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
44	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
45	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
46	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
47	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
48	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres dans l'espace agricole	
49	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade salle des glaces de la Mairie	
50	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail et piliers de la Mairie	
51	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail et piliers parc du Merlet	
52	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade bâti ancien quartier du Merlet	
53	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine haie	
54	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Mur ancien	

55	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade ancienne centre du village	
56	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade ancienne centre du village	
57	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail et piliers sud domaine de la Portalière	
58	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail ancien, murs de clôture et linéaire de façades anciens	
59	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade corps de ferme	
60	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Portail et piliers Bouscatel	
61	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade ancien presbytère	
62	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
63	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
64	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
65	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
66	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
67	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Façade bâtisse ancienne	
68	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbres et haie	
69	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Alignement d'arbre et haie	
70	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignements d'arbres et haies secteur du Merlet	
71	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignements d'arbres et haies	
72	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	Haie dans l'espace agricole	
73	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignements d'arbres et haies	

74	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignements d'arbres et haies	
75	Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	TVB urbaine alignements d'arbres et haies	