

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
3.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE
SAINT-SULPICE-
SUR-LÈZE



Maîtrise d'œuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement

DOSSIER APPROUVÉ

Arrêté le 19.03.2025

Approuvé le 25.02.2025

Le Maire,

Sylvette CONDIS



SOMMAIRE

1. Préambule.....	4
2. Dispositions générales.....	6
3. Lexique	15
4. Dispositions communes à toutes les zones	25
5. Dispositions applicables aux zones urbaines	33
5.1 - Dispositions applicables à la zone UA.....	34
5.2 - Dispositions applicables à la zone UB.....	39
5.3 - Dispositions applicables à la zone UC.....	44
5.4 - Dispositions applicables à la zone UE.....	48
5.5 - Dispositions applicables à la zone UX.....	50
6. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	54
6.1 - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	55
7. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	60
7.1 - Dispositions applicables à la zone A	61
8. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	68
8.1 - Dispositions applicables à la zone N.....	69



1 - Préambule

1. PRÉAMBULE

1.1. Structure du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

C'est l'objet de la 1^{ère} partie du règlement.

Ces dispositions générales comprennent :

- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) identifiées sur le territoire couvert par le PLU.
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU.
- Les dispositions communes à toutes les zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part.
- Le règlement des zones comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des 10 zones du PLU (UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUE, A, N, NP).

C'est l'objet de la 2^{ème} partie du règlement.

Ces règles spécifiques complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes définies dans la 1^{ère} partie du règlement.

- Les règles spécifiques au patrimoine applicables au patrimoine identifié au plan de zonage.

C'est l'objet de la 3^{ème} partie du règlement.

Ces prescriptions ont pour objet d'assurer la protection et/ou la mise en valeur des éléments du patrimoine identifiés. Elles complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes (1^{ère} partie du règlement) ainsi qu'aux règles spécifiques des zones (2^{ème} partie du règlement).

- Les annexes au règlement du PLU.

1.2. Mode d'emploi du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du plan de zonage (pièce 3.2) la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux et les règles graphiques qui y sont éventuellement identifiées.
2. Je lis les dispositions communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter.
3. Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter.
4. Si mon projet est concerné par un élément patrimonial identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine, à respecter.
5. Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles.

Rappel : en plus du règlement, je consulte également le contenu des OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement.

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et illustratrice.



2 - Dispositions générales

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze. Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables. Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.2. Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre I^{er} - Titre I^{er} - Chapitre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme défini aux articles R. 111-1 à R. 111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R. 111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : sites archéologiques ;
- R. 111-21 et R. 111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- R. 111-23 et R. 111-24 : performances environnementales et énergétiques ;
- R. 111-25 : réalisation d'aires de stationnement ;
- R. 111-26 : protection de l'environnement ;
- R. 111-27 : respect du caractère des lieux ;
- R. 111-31 à R. 111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et

des caravanes ;

- R. 111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- R. 111-52 et R. 111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

2.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A). Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en sous-zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés, elles-mêmes pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Les zones U sont les suivantes :

- UA : zone urbaine ancienne du centre-bourg, comportant un secteur Uap patrimonial ;
- UB : zone urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- UC : zone urbaine mixte des faubourgs ;
- UE : zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- UX : zone urbaine d'activités économiques.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme, comportant un secteur 1AUE d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone A :

- A : zone agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone naturelle, comportant un secteur NP protégé.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.4. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L. 152-3 et suivants du c. urb.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en conseil d'État, déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L. 152-4 et suivants du c. urb. (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

2.5. Réglementation relative aux clôtures

Article R. 421-2 du c. urb.

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé). Toutes autres clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire de Saint-Sulpice-sur-Lèze, en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2026.

2.6. Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire de Saint-Sulpice-sur-Lèze, en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2026.

2.7. Reconstruction des constructions à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

2.8. Travaux sur une construction existante non conforme à la règle d'urbanisme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2.9. Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Le règlement du PLU fait opposition à l'application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles édictées par le PLU, même s'ils n'ont pas pour objet ou pour effet que le détachement d'un lot d'une unité foncière à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction. Un permis d'aménager ou une déclaration préalable pourra être refusée notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques (telles qu'elles ressortent des pièces de la demande d'urbanisme), un projet de lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.10. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Articles L. 151-6 et L. 151-7 du c. urb.

Des dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables. Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

2.11 - Espaces Boisés Classés (EBC)

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Article L. 113-1 et L. 113-2 du c. urb.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

2.12. Changement de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Article L. 151-11 2° du c. urb.

Le règlement graphique identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2.13. Éléments de patrimoine bâtis, paysagers et naturels identifiés et à protéger

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Article L. 151-19 du c. urb.

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

Article L. 151-23 du c. urb.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Articles R. 421-17 d) et R. 421-28 e) du c. urb.

Ces articles permettent de protéger le patrimoine naturel et bâti par une identification. Ils établissent une obligation de dépôt de déclaration préalable de travaux avant travaux et/ou modification. L'article R. 421-28 instaure le permis de démolir.

TRAVAUX ET CHANGEMENTS DE DESTINATION SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

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

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

DÉMOLITIONS

En application de l'article R. 421-28 : « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] »

e) identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du c. urb.

2.14. Voies, chemins et sentiers à conserver

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :

Article L. 151-38 du c. urb.

Le règlement graphique précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires

cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

2.15. Diversité commerciale à protéger (rez-de-chaussée commerciaux)

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :

Article L. 151-16 du c. urb.

Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

2.16. Prévention des risques

La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre du Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvement de terrain ».

Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvement différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.

Les zones inondables se décomposent en quatre secteurs d'aléa :

- L'aléa fort hors zone urbanisée (zone rouge).
- L'aléa fort en zone urbanisée (zone violette).
- L'aléa faible à moyen en zone urbanisée (zone bleue).
- L'aléa faible à moyen hors zone urbanisée (zone jaune).

Les zones de mouvement de terrain se décomposent en deux secteurs distincts :

- L'aléa coulée de boue moyen (zone marron foncé).
- L'aléa coulée de boue faible (zone marron clair).

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avant tout début de mise en œuvre, tout projet d'aménagement (relevant du champ d'application du PPR), devra être soumis pour accord préalable au service gestionnaire de la servitude PPR. Les risques naturels pris en compte au titre du PPR sont les risques d'inondation et de mouvements de terrain pour lesquels les circulaires du 24 janvier 1994 et du 24 avril 1996 rappellent la position de l'État selon trois principes qui sont :

- Interdire à l'intérieur des zones d'inondation et de mouvements de terrain soumises aux aléas les plus forts toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre de constructions exposées.
- De contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où un volume d'eau important peut être stocké et qui jouent le plus souvent un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes.
- D'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés, ainsi que tout aménagement et pratique pouvant aggraver le risque (aménagements fonciers, hydrauliques ou agricoles, déboisement, etc.).

Dans les secteurs concernés par un risque inondation connu, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- En aléa fort hors zone urbanisée (zone rouge)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
- Toutes constructions, sous-sols, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient.

- En aléa fort en zone urbanisée (zone violette)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence. Ces travaux devront être conçus d'après une étude hydraulique d'ensemble afin de ne pas aggraver le risque

sur d'autres zones. Les études hydrauliques préciseront les éventuelles prescriptions devant être appliquées après la réalisation des travaux.

- La création de sous-sols et les remblais (autres que ceux nécessaires à la construction elle-même).
- L'implantation de terrains de camping-caravaning.
- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.

- En aléa faible à moyen en zone urbanisée (zone bleue)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation de terrain de camping-caravaning.
- La création de sous-sols et les remblais (autres que ceux nécessaires à la construction elle-même).
- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si l'aire de stockage est mise hors d'eau ou munie d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.

- En aléa faible à moyen hors zone urbanisée (zone jaune)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si l'aire de stockage est mise hors d'eau ou munie d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
- Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation, les terrains de camping-caravaning, les remblais, la création de sous-sols).

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans les secteurs concernés par un risque mouvement de terrain connu, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- En aléa coulée de boue moyen (zone marron foncé)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation, les terrains de camping-caravaning, les remblais).

- En aléa coulée de boue faible (zone marron clair)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, remblais, excavation, etc.
- Le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge.
- L'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation des cultures.
- Le stockage de matières dangereuses ou polluantes telles que celles figurant dans la liste annexée au règlement.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

2.17. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Article L. 151-31 2° du c. urb.

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature (sauf annexes et extensions), permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...].

Certains secteurs sont repérés comme non constructibles, lorsque cela est nécessaire :

- Pour le bon fonctionnement des services publics ;
- Pour des raisons de santé ou d'hygiène ;
- Pour protéger les habitants contre des nuisances (bruit, pollution, etc.) ;
- Pour préserver les ressources naturelles ;
- Ou en raison de risques naturels, miniers ou technologiques (inondations, mouvements de terrain, anciennes mines, sites industriels dangereux, etc.).

Dans ces secteurs, sont interdits :

- Les constructions et installations sauf annexes et extensions ;
- Les plantations ;
- Les dépôts de matériaux ;
- Les travaux modifiant le terrain (creusements, remblais, forages, exhaussements).

2.18. Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

RÉFÉRENCE GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE :



Article L. 151-23 al. 2

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abat-

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

tages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

2.19 - Droit de préemption urbain

Article L. 211-1 du c. urb.

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Par dérogation au premier alinéa du même article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code.

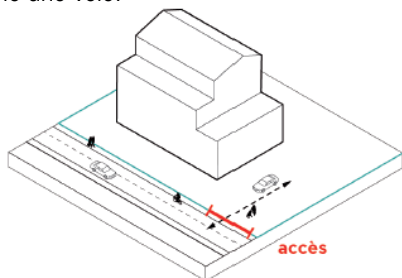


3 - Lexique

3. LEXIQUE

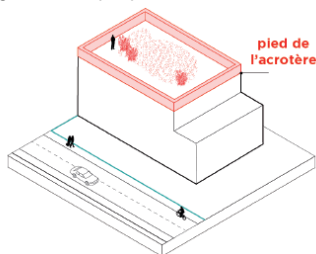
ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.



ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égoût du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

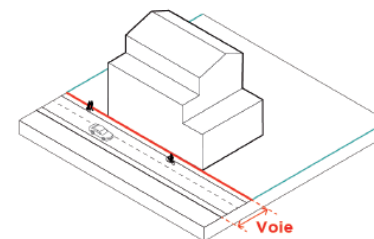


AFFOUILLEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines. 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. La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

ARBRE

Plante ligneuse ayant un tronc de 30 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol ou une hauteur de 7 mètres minimum.

Un arbre est à planter dans un volume de terre végétal suffisant pour permettre son bon développement.

ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

Appartenant au corps des architectes et urbanistes de l'État (AUE), les Architectes des Bâtiments de France s'assurent de l'insertion harmonieuse des projets d'aménagement vis-à-vis du paysage et du patrimoine. Leur mission principale consiste à contrôler tous les travaux ayant pour effet de modifier les espaces protégés, bâtis ou naturels. Les ABF sont également conservateurs des monuments historiques classés appartenant à l'État et affectés au ministère de la Culture dans leur département.

AVIS CONFORME

Avis contraignant, qui doit être suivi par le demandeur.

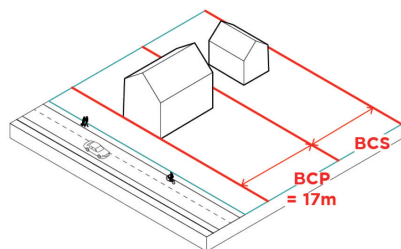
BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. LEXIQUE

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE ET SECONDAIRE (BCP ET BCS)

La BCP correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur de 17 mètres. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire.



BERGE

Bord permanent d'un cours d'eau formé par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

CLAIRE-VOIE

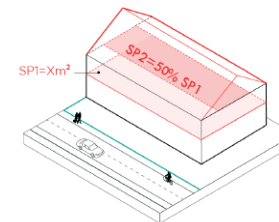
Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat. La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre. Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

COMBLE

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.



CONSTRUCTION

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 25 m² d'emprise au sol, les préaux de plus de 25 m² d'emprise au sol, les constructions sur pilotis sont des constructions.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Construction ne comportant pas de fondation et dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués, de matériaux minces démontables ou récupérables (ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisirs dite « HLL »).

COURONNEMENT

Le couronnement d'une construction comprend les attiques et les combles. La surface de plancher du couronnement doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

3. LEXIQUE

COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

DÉBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation.

DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Elles sont les suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- la sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

Lorsque le logement d'un agriculteur est autorisé dans la zone A, il l'est sous deux conditions :

- La présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Le logement est implanté à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.

Lorsque la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« agriculture urbaine ».

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

- Habitation

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

- Commerce et activités de services

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

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

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la pré-

3. LEXIQUE

sentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtel » recouvre les 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.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinés 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.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

3. LEXIQUE

EAUX PLUVIALES

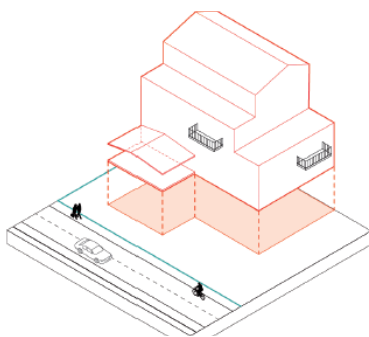
Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60 m. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60 m. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.



ÉQUIPEMENTS ET OUVRAGES D'INTÉRÊT COLLECTIF ET/OU DE SERVICES PUBLICS

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bâche, mobilier urbain, etc.).

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable.
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage des réseaux.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

ESPACES LIBRES

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés rentrent dans cette

3. LEXIQUE

définition.

ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (TRAME DE JARDIN)

Élément tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

EXHAUSSEMENT

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

EXTENSION

Agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

FAÇADE

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

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m².

HAIE MÉLANGÉE

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

HAIE OPAQUE ET MONOSPÉCIFIQUE DE PERSISTANT

Une haie opaque et monospécifique de persistant est composée d'une succession d'arbres ou d'arbustes d'une seule essence, en ligne et placés à intervalles réguliers. Aussi appelé « béton végétal » ces haies très denses et très régulières sont les plus pauvres en biodiversité, et composées pour la plupart de thuyas, cyprès ou de lauriers-palme.

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

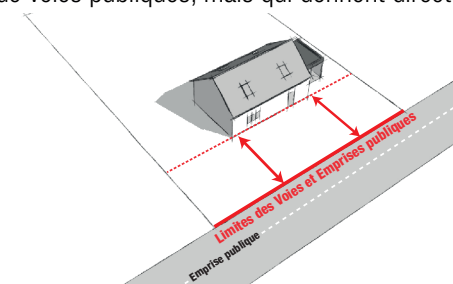
- Hauteur à la sablière ou à l'acrotère : le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- Hauteur totale : le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public. La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.



LIMITES SÉPARATIVES

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

3. LEXIQUE

LINÉAIRES COMMERCIAUX

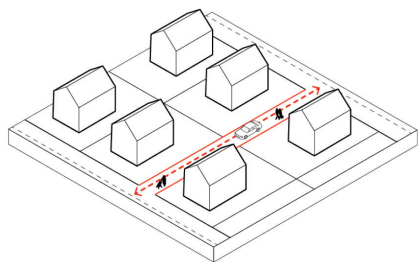
Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

LUCARNE DE TOIT

Baie vitrée verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. En fonction de leur proportion, de leur volume, on distingue différentes typologies de lucarnes : chien assis, chien couché, jacobine, œil-de-bœuf, etc.

MAILLAGE

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.



MIXITÉ SOCIALE

Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier.

MODÉNATURE

Éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

MUR BAHUT

Mur bas supportant par exemple une grille de clôture, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur, paroi ou autre construction de maçonnerie, de bois ou autre matériel rigide soutenant un amoncellement de terre, le retenant ou s'appuyant contre celui-ci.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (OAE)

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elle vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique.

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Ces ouvrages recouvrent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

Document d'urbanisme qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques, et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités l'État. Il s'impose à tous les projets et notamment lors de la délivrance des permis de construire.

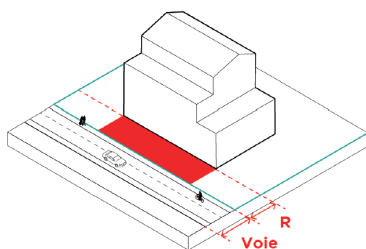
PIGNON

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

RECU

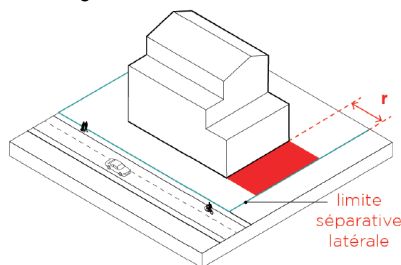
Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

3. LEXIQUE



RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



RÉHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

SABLIÈRE

Pièce horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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 :

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

(cf. article R. 111-22 du Code de l'urbanisme)

SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS).

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Une unité foncière est un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière et comprises dans la même zone du PLU que celle concernée par le projet.

3. LEXIQUE

TERRASSES

Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol. Les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

TERRASSE / TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

UNITÉ FONCIÈRE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

VOIE

La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées, etc.).

VOLUMES ET ÉLÉMENTS DE LIAISON

On entend par « volume principal » d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.

ZONE HUMIDE

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire : la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.



4 - Dispositions communes à toutes les zones

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

Aux espaces boisés classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'« habitation », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « hébergement hôtelier et touristique » ou de « bureau ».

Sur les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, identifiés au règlement graphique, le changement de destination vers l'« habitation » est interdit, sauf si le logement rattaché au commerce et l'activité commerciale ont le même accès.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute nouvelle construction ou installation autorisée sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau sera implantée à au moins 10 mètres de la berge. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

Règle alternative

Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.

Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de règles communes retenues.

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

5. Emprise au sol des constructions

Pas de règles communes retenues.

Dans les secteurs soumis au risque inondation

Les annexes sont autorisées sous forme d'abris de jardin, à condition qu'elles soient facilement démontables (constructions légères sans fondation en dur), et sur une emprise au sol maximale de 10 m². Aucun raccordement ne sera réalisé par la collectivité.

6. Hauteur des constructions

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Des adaptations aux règles d'implantations et aux règles volumétriques définies dans les différentes zones sont rendues possibles permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi qu'avec l'ambiance colorée générale de la rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit sur espaces publics.

Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

L'aspect des façades des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

L'aspect des toitures des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Les toitures terrasses doivent disposer d'un acrotère.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Règle alternative

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas excéder 2 mètres, hors murs de soutènement, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, hors murs de soutènement, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit sur espaces publics.

Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les clôtures aspect béton sont interdites.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du c. urb. est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié

visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Tous les travaux devront :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié.
- De travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de règles communes retenues.

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

1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses et diversifiées d'essences variées et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre les zones bâties et les zones agricoles et naturelles.

2. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution. Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du c. urb. pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets, etc.) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du c. urb. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

3. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire

obstacle au libre écoulement des eaux.

4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R. 151-31 2° du c. urb., est interdit l'implantation de toute construction à l'exception des clôtures.

Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du c. urb., toute construction principale à vocation d'habitation y est interdite. Sont autorisés exclusivement :

- Les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine).
- Les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.
- Les aménagements des espaces verts/publics.

2.4 : STATIONNEMENT

1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou privées. Les règles de stationnement s'imposent aux travaux de constructions neuves, d'extensions et de réhabilitations. Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages. Pour les changements de destination ou sous-destination, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule en appliquant la règle relative à la nouvelle sous-destination, en déduisant les espaces déjà aménagés sur le terrain. L'obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :

- 12,5 m² pour un véhicule motorisé.
- 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Pour les habitations, les voies de desserte et/ou d'accès au garage peuvent être considé-

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

rés comme un emplacement de stationnement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doivent être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public

d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif au droit du terrain, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur. La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

EAUX PLUVIALES

Les nouvelles constructions ainsi que les projets de rénovations pourront comprendre des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, etc.).

4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

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

Toute nouvelle construction principale ou rénovation de construction devra prévoir des installations permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales de toiture.

Règle alternative

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.





5 - Dispositions applicables aux zones urbaines

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de Saint-Sulpice-sur-Lèze et à ses extensions immédiates traitées en continuité de la trame urbaine de la bastide. La zone UA est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés à la ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les équipements publics.

Le bâti y est majoritairement ancien, caractéristique du midi toulousain, notamment par l'emploi de la brique de terre crue ou cuite et de la tuile canal.

La partie est de la zone UA est située en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé. Pour l'ensemble de la zone UA, il convient de se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

Un sous-secteur « patrimonial » est ajouté correspondant au site inscrit « Place du Capitole et ses abords » et qui se rapporte à la place de l'Hôtel de ville.

Une prescription surfacique « Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques et d'intérêt général " article L.151-31 2°) » correspond aux espaces naturels ou de jardins, insérés dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UA	UAP
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION	UA	UAP
2.1	LOGEMENT	✓	✓
2.2	HÉBERGEMENT	✓	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UA	UAP
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓	✓
3.2	RESTAURATION	✓	✓
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓	✓
3.5	HÔTELS	✓	✓
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	✓	✓
3.7	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UA	UAP
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UA	UAP
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	✓	X
5.3	BUREAU	✓	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Les constructions et installations à usage de « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » sont autorisées à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et, sous réserve qu'elles ne génèrent pas ou n'accroissent pas les nuisances pour le voisinage.

Les constructions et installations à usage « entrepôt » sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

ARTICLE UA - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'alignement pourra être assuré par la construction principale elle-même, le mur gouttereau, le mur pignon et/ou l'annexe.

Règle alternative

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour combler ou compléter un alignement existant.
- Pour les constructions ou installations nouvelles en « second rideau » ou « en drapeau » où existe déjà une construction à l'alignement.
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes de constructions existantes à

condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- En recul minimum de 5 mètres et maximum de 7 mètres pour les constructions à usage de « Commerce et activités de services ».
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur une ou deux des limites séparatives.

Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté sur la limite n'accueillant pas la construction.

Règle alternative

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière.
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies.
- Pour les piscines.

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé la règle générale.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder R+1+C et 9 mètres à la sablière ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur UAP

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder R+2 et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIÉS FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures, etc.).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

FAÇADES

Toute construction devra s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

Les couleurs choisies devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi que l'ambiance colorée de la rue.

L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction devra être conservé.

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de Garonne et/ou via l'utilisation de méthodes contemporaines équivalentes.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Tous les éléments de décor du bâti ancien (en briques ou en pierres) et de modénatures existants, destinés à être vus (corniches, encadrements, antéfixes) devront être conservés, restaurés, et laissés apparents.

OUVERTURES

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'inscrivent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice.

MENUISERIES

Les encadrements, appuis de fenêtres et les menuiseries doivent avoir le même aspect, les mêmes profils et les mêmes matériaux que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'ordonnancement de l'édifice doit être conservé.

Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est proscrit, à l'exception des équipements collectifs et des bureaux.

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, antenne, parabole) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

manière à ne pas dégrader l'esthétisme des bâtiments.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations se feront à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti.

Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines pourront être utilisées, mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

FAÇADES COMMERCIALES

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales sont à privilégier en bois, et pourront être en aluminium, ou métallique.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux).

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les constructions devront comporter des toitures à un ou plusieurs pans.

Les toitures à deux pans devront présenter une pente comprise entre 30 % et 35 %.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées sur les constructions principales à condition qu'elles soient végétalisées.

Les toitures plates ou monopente sont autorisées sur les volumes secondaires accolés à un bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

COUVERTURES

Les couvertures des toits devront être d'aspect tuiles de terre cuite demi ronde dite « canal ». Toutefois, les toitures existantes en tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » pourront être conservées et restaurées si elles constituent un ensemble cohérent avec le reste de la construction (débords de toit, décors de façade).

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Les couleurs des couvertures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de muret en briques, et galets de Garonne.

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage simple.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de palissade bois ou aluminium.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

ARTICLE UA - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (valeur arrondie) lorsque cela est réalisable.

POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION DE COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour

les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m² de surface de plancher.

Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m².

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UA - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes, et se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé, et en partie en zone de coulée de boue d'aléa moyen.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

Les constructions et installations à usage de « entrepôt » sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.

Les constructions et installations à usage de « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

ARTICLE UB - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UB
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	UB
2.1	LOGEMENT	✓
2.2	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UB
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2	RESTAURATION	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5	HÔTELS	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X
3.7	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UB
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UB
5.1	INDUSTRIE	X
5.2	ENTREPÔT	✓
5.3	BUREAU	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul de 6 mètres à 10 mètres des voies et emprises publiques.

Règle alternative

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions ou installations nouvelles en « second rideau » ou « en drapeau » où existe déjà une construction à l'alignement.
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Un retrait de 3 mètres minimum devra être respecté sur la limite n'accueillant pas la construction.

Règle alternative

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.
- Pour les piscines.

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % maximum de l'unité foncière.

Règle alternative

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

Pour les constructions et installations à usage de « Entrepôt »

Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.

La surface cumulée des annexes ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder R+1+C et 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB - 2.2 : QUALITÉ URBAINE. ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAY-SAGÈRE

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

FAÇADES

Toute construction devra s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

Les couleurs choisies devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi que l'ambiance colorée de la rue.

Toute construction étrangère à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme ou les matériaux qu'elles utilisent, ou une innovation environnementale de performance énergétique, pourront déroger à certaines règles à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux).

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les constructions devront comporter des toitures à un ou plusieurs pans.

Les toitures à deux pans devront présenter une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Seules les tuiles demi ronde dites « canal » ou similaires en terre cuite sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétisme des bâtiments.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou monopente sont autorisées sur les volumes secondaires accolés à un bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

COUVERTURES

Les couvertures des toits devront être d'aspect tuiles de terre cuite demi ronde dite « canal ».

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Les couleurs des couvertures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- Soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être).
- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage simple.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de palissade bois ou aluminium.
- Soit sous forme d'une simple haie.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

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

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

ARTICLE UB - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (valeur arrondie) hors garage.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements.

POUR LES NOUVEAUX IMMEUBLES À DESTINATION D'HABITATION (GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS) OU DE BUREAU

Il est exigé un local pour le stationnement des deux roues répondant aux normes en vigueur (décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICE

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² d'accueil de public, avec un minimum de 2 places.

POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de place doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

POUR LES BUREAUX

Il est exigé un minimum de 2 places (hors extension d'activités existantes).

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UB - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions urbaines de faubourg, et présentant un tissu urbain lâche. Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé. Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

Les constructions et installations à usage de « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

Les sous-destinations « restauration » et « industrie » sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les extensions des constructions à destination de « restauration » et « industrie » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Les constructions et installations à usage de « entrepôt » sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone.

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UC
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	UC
2.1	LOGEMENT	✓
2.2	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UC
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓
3.2	RESTAURATION	✓
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5	HÔTELS	✓
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	✓
3.7	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UC
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UC
5.1	INDUSTRIE	✓
5.2	ENTREPÔT	✓
5.3	BUREAU	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

ARTICLE UC - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul de 6 mètres minimum.

Les annexes et extensions pourront s'implanter totalement dans la bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 mètres minimum.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.
- Sur borne.

Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas la construction.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % maximum de l'unité foncière.

Règle alternative

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder R+1+C et 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

ARTICLE UC - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

FAÇADES

Toute construction devra s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

Les couleurs choisies devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi que l'ambiance colorée de la rue.

Toute construction étrangère à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étran-

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

gères (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme ou les matériaux qu'elles utilisent, ou une innovation environnementale de performance énergétique, pourront déroger à certaines règles à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

FAÇADES COMMERCIALES

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales sont à privilégier en bois, et pourront être en aluminium, ou métallique.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux).

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les constructions devront comporter des toitures à un ou plusieurs pans.

Les toitures à deux pans devront présenter une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Seules les tuiles demi ronde dites « canal » ou similaires en terre cuite sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétisme des bâtiments.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou monopente sont autorisées sur les volumes secondaires accolés à un bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec

celles du bâtiment principal.

COUVERTURES

Les couvertures des toits devront être d'aspect tuiles de terre cuite, demi ronde, dite « canal ».

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre.

Les couleurs des couvertures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- Soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être).
- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage simple.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de palissade bois ou aluminium.
- Soit sous forme d'une simple haie.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

ARTICLE UC - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (valeur

arrondie) hors garage.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements.

POUR LES NOUVEAUX IMMEUBLES À DESTINATION D'HABITATION (GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS) OU DE BUREAU

Il est exigé un local pour le stationnement des deux roues répondant aux normes en vigueur (décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

POUR LES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² d'accueil de public, avec un minimum de 2 places.

POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de place doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

POUR LES BUREAUX

Il est exigé un minimum de 2 places (hors extension d'activités existantes / stationnement).

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UC - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UE
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	UE
2.1	LOGEMENT	X
2.2	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UE
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2	RESTAURATION	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5	HÔTELS	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X
3.7	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UE
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UE
5.1	INDUSTRIE	X
5.2	ENTREPÔT	X
5.3	BUREAU	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	✓
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

ARTICLE UE - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

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

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

ARTICLE UE - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UE - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur UX1 situé au nord-ouest du bourg correspondant à la zone de Saint-Anne.
- Un secteur UX2 situé à l'ouest du bourg correspondant à la zone de Pesquies.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UX - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

Les constructions et installations à usage de « logement » sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à « commerce et activités de service » et à « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » pour la surveillance et le gardiennage du site. Toutefois, en cas de cessation de l'activité, le maintien du logement ne sera pas systématiquement autorisé, sauf projet de reconversion compatible avec les objectifs de la zone UX1.

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UX1	UX2
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION	UX1	UX2
2.1	LOGEMENT	✓	X
2.2	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UX1	UX2
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓	X
3.2	RESTAURATION	✓	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	✓
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓	X
3.5	HÔTELS	✓	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	✓	X
3.7	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UX1	UX2
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UX1	UX2
5.1	INDUSTRIE	✓	✓
5.2	ENTREPÔT	✓	✓
5.3	BUREAU	✓	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

ARTICLE UX - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou à une distance au moins égale à 5 mètres.

La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera de 5 mètres minimum en limite de zone d'habitat.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % maximum de l'unité foncière (hors espaces de stationnement).

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur UX1

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

ARTICLE UX - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

FAÇADES

Toute construction devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les signes distinctifs (signalétiques, enseignes, etc.) devront être apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur dudit bâtiment.

Les espaces techniques (entreposage de matériaux, benne à ordures, etc.) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

FAÇADES COMMERCIALES

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

Dans le secteur UX2

Les vitrines commerciales pourront être en PVC.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Toute construction doit présenter une simplicité de volume.

La décomposition des volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

La pente des toits devra être inférieure à 40 %.

Les toitures devront s'intégrer aux paysages environnants.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Qu'elles soient édifiées en bordure de voies et emprises publiques ou en limites séparatives, les clôtures devront être conçues avec soin, de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être :

- Soit d'un treillage ou grillage soudé vert, fixés à des poteaux métalliques d'allure légère, éventuellement doublés d'une haie vive d'essence locales mélangées. Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.
- Soit maçonnées, en pierres apparentes, l'enduit ou le béton banché sont autorisés.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

Des adaptations pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des acti-

vités.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

ARTICLE UX - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

POUR LES COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² d'accueil du public, avec un minimum de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

POUR LES BUREAUX

Il est exigé 1 aire de stationnement dédiée aux deux roues répondant aux normes en vigueur.

POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de place doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET LES ENTREPÔTS

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UX - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.



6 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AU et 1AUE délimitent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être mise en œuvre par phases successives, sous réserve du respect de la cohérence globale de l'aménagement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend :

- Un secteur 1AU situé au sud du bourg.
- Un secteur 1AUE situé à l'ouest du bourg.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

Les constructions et installations à usage de « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance auprès du voisinage, et que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

Dans le secteur 1AUE

Les constructions et installations à usage de « logement » sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à un « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	1AU	1AUE
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION	1AU	1AUE
2.1	LOGEMENT	✓	✓
2.2	HÉBERGEMENT	✓	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	1AU	1AUE
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓	X
3.5	HÔTELS	X	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X
3.7	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	1AU	1AUE
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	✓	✓
4.6	LIEUX DE CULTE	✓	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	1AU	1AUE
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X
5.3	BUREAU	✓	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations doivent être compatibles avec les principes d'implantation définis dans les OAP et respecter les marges de recul imposées par rapport aux voies.

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantation définies dans les opérations d'aménagement d'ensemble s'appliquent à l'ensemble du projet et non à chaque construction.

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les constructions devront être édifiées :

- Soit en limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
- Soit en recul de 6 mètres à 10 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

Règle alternative

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions ou installations nouvelles en « second rideau » ou « en drapeau » où existe déjà une construction à l'alignement.
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies.

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Un retrait de 3 mètres minimum devra être respecté sur la limite n'accueillant pas la construction.

Règle alternative

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder R+2 et 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

FAÇADES

Toute construction devra s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

Les couleurs choisies devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi que l'ambiance colorée de la rue.

Toute construction étrangère à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères (colonnes, etc.) sont interdits.

Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme ou les matériaux qu'elles utilisent, ou une innovation environnementale de performance énergétique, pourront déroger à certaines règles à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux).

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les constructions devront comporter des toitures à un ou plusieurs pans.

Les toitures à deux pans devront présenter une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Seules les tuiles demi ronde dites « canal » ou similaires en terre cuite sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture. Ces dispositifs peuvent être assortis de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France visant à leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou monopente sont autorisées sur les volumes secondaires accolés à un bâtiment principal.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

COUVERTURES

Les couvertures des toits devront être d'aspect tuiles de terre cuite demi ronde dite « canal ».

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre.

Les couleurs des couvertures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade ajourée, ou d'une lisse.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

4. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

5. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE 1AU - 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

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

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (valeur arrondie) hors garage.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements.

POUR LES NOUVEAUX IMMEUBLES À DESTINATION D'HABITATION (GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS) OU DE BUREAU

Il est exigé un local pour le stationnement des deux roues répondant aux normes en vigueur (décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICE

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² d'accueil du public, avec un minimum de 2 places.

POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de place doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

POUR LES BUREAUX

Il est exigé un minimum de 2 places.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE 1AU - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

The background of the page is a light gray map. It features a dense grid of white lines representing streets, primarily concentrated on the left side. To the right of the street grid, there are large, irregular, light gray shaded areas that represent agricultural zones. A winding road or path is visible on the left side, and a river or stream flows through the lower-left portion of the map.

7 - Dispositions applicables aux zones agricoles

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé, à risque fort en secteur non urbanisé. Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	A
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	✓
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	A
2.1	LOGEMENT	✓
2.2	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	A
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2	RESTAURATION	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5	HÔTELS	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X
3.7	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	A
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UEA
5.1	INDUSTRIE	X
5.2	ENTREPÔT	X
5.3	BUREAU	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'« exploitation agricole » à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les installations agrivoltaïques uniquement si le projet répond à la définition présente dans l'article L. 314-36 du Code de l'énergie.
- Les nouvelles constructions principales de « logement » à condition d'être nécessaires à une « exploitation agricole » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les nouvelles constructions principales de « logement » dès lors qu'elles justifient de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement agricole, non compatible avec les exploitations céréalières, maraîchères ou tout autre élevage ne justifiant pas d'une présence permanente sur site.
- Les annexes et extensions des « logements » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations à usage de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être liées à une « exploitation agricole » ou à un « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

- Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

En application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Types de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Ces règles s'appliquent sans préjudice des dispositions des articles L. 111-27 et L. 111-29 du code de l'urbanisme relatives à l'autorisation des projets situés sur des surfaces agricoles.

ARTICLE A - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les nouvelles constructions à vocation d'habitat (en lien avec une exploitation agricole) devront être édifiées en recul de 6 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Règle alternative

En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Les constructions à vocation agricole seront édifiées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Règle alternative

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

Un recul moins important pourra être autorisé, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les constructions pourront être édifiées :

- En recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
- Sur une limite séparative latérale.

Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas la construction.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 10 mètres minimum si la parcelle jouxte une zone urbaine (U) et/ou À Urbaniser (AU).

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement » devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Règle alternative

Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignants (assainissement individuel, etc.) dans une limite maximale de 40 mètres.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.

La surface cumulée des annexes (hors piscines) ne devra pas excéder 50 m² de surface de plancher.

La surface cumulée des extensions, ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante, dans une limite maximale de 200 m² (construction existante + extension).

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Les emprises au sol autorisées pour les nouvelles constructions devront être liées et nécessaires à l'activité agricole.

6. Hauteur des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder 4 mètres au faîtage, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions à la construction d'habitation devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Règle alternative

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

ARTICLE A - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIÉS FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures, etc.).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

2. Caractéristiques architecturales des façades

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS, MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les restaurations ou réhabilitations se feront à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté, valorisant le bâti.

Les modifications devront se faire en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines pourront être utilisées, mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est pros- crit.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes, etc.) seront conservés et restaurés.

Les menuiseries traditionnelles / initiales seront, si possible, conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils, etc.).

Tous les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, fer- ronnerie, etc.).

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction devra être conservé.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, leur technique de constructions employée et par la nature des matériaux utilisés, devront s'intégrer à l'environnement im- médiat au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme singulière dans le paysage.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est pros- crit.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Tous les éléments de décor du bâti ancien (en briques ou en pierres) et de modénatures existants, destinés à être vus (corniches, encadrements, antéfixes) devront être conservés, restaurés, et laissés apparents.

OUVERTURES

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'avèrent dans l'ordonnement architectural de l'édifice.

MENUISERIES

Les encadrements, appuis de fenêtres et les menuiseries doivent avoir le même aspect, les mêmes profils et les mêmes matériaux que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'ordonnement de l'édifice doit être conservé.

Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est pros- crit, à l'exception des équipe- ments collectifs et des bureaux.

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, antenne, para- bole) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétisme des bâtiments.

Pour les constructions et installations à usage d' « Exploitation agricole »

Les constructions agricoles devront, par leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux et leur teinte s'insérer dans le paysage existant :

- Tenir compte de la topographie en évitant les terrassements disproportionnés et en s'adaptant au relief existant.
- Inscire le volume, la conception et l'implantation des constructions dans le plus grand respect de la topographie du terrain.
- Limiter les mouvements de terrain (déblais et remblais).
- Fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet.
- Équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâti- ment, rechercher des teintes en accord avec l'environnement.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- Assurer la tenue des remblais et des déblais par des plantations ou des murs de soutènement venant réduire l'impact visuel du talus.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux dispositions communes.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Les clôtures doivent être sous forme de grillage simple.

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de grillage simple.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de palissade bois ou aluminium.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

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

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.

Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE A - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisés.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE A - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

A background map showing a street grid and natural areas. The map is in grayscale, with streets represented by white lines on a gray background. Natural areas are shown in a lighter gray shade. A winding road or path is visible on the left side of the map. The text "8 - Dispositions applicables aux zones naturelles" is overlaid on the map.

8 - Dispositions applicables aux zones naturelles

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N concerne les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- Un secteur NP correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risque faible en secteur urbanisé, à risque fort en secteur non urbanisé. Pour l'ensemble de ces secteurs, il convient de se reporter au plan et prescriptions du PPR.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N - 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	N	NP
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✓	X
2.	HABITATION	N	NP
2.1	LOGEMENT	✓	X
2.2	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	N	NP
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5	HÔTELS	X	X
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X
3.7	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	N	NP
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	X
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	✓	X
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	N	NP
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X
5.3	BUREAU	X	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE A - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations à usage de « exploitation forestière » à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les installations agrivoltaïques uniquement si le projet répond à la définition présente dans l'article L. 314-36 du Code de l'énergie.
- Les nouvelles constructions principales de « logement » à condition d'être nécessaires à une « exploitation agricole » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les nouvelles constructions principales de « logement » doivent justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement agricole, non compatible avec les exploitations céréalières, maraîchères ou tout autre élevage ne justifiant pas d'une présence permanente sur site.
- Les annexes et extensions des « logements » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations à usage de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être liées à un « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent

se soumettre à ses prescriptions.

En application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Types de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée

Ces règles s'appliquent sans préjudice des dispositions des articles L. 111-27 et L. 111-29 du code de l'urbanisme relatives à l'autorisation des projets situés sur des surfaces agricoles.

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans le secteur NP

Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N - 1.2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NP

Non réglementé.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les nouvelles constructions à vocation d'habitat (en lien avec une exploitation agricole) devront être édifiées en recul de 6 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Règle alternative

En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation forestière »

Les constructions à vocation agricole seront édifiées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les

extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Règle alternative

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

Un recul moins important pourra être autorisé, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les constructions pourront être édifiées :

- En recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
- Sur une limite séparative latérale.

Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas la construction.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation forestière »

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 10 mètres minimum si la parcelle jouxte une zone urbaine (U) et/ou À Urbaniser (AU).

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement » devront être implantées, pour au moins un point des façades, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

Règle alternative

Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignants (assainissement individuel, etc.) dans une limite maximale de 40 mètres.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

5. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.

La surface cumulée des annexes (hors piscines) ne devra pas excéder 50 m² de surface de plancher.

La surface cumulée des extensions, ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante, dans une limite maximale de 200 m² (construction existante + extension).

6. Hauteur des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder 4 mètres au faîtage, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions à la construction d'habitation devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation forestière »

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Règle alternative

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

ARTICLE N - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le secteur NP

Non réglementé.

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

2. Caractéristiques architecturales des façades

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS, MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les restaurations ou réhabilitations se feront à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté, valorisant le bâti.

Les modifications devront se faire en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines pourront être utilisées, mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes, etc.) seront conservés et restaurés.

Les menuiseries traditionnelles / initiales seront, si possible, conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils, etc.).

Tous les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, ferronnerie, etc.).

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Les teintes des façades, menuiseries, et ferronneries extérieures devront être choisies dans le nuancier annexé au règlement.

L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction devra être conservé.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, leur technique de constructions employée et par la nature des matériaux utilisés, devront s'intégrer à l'environnement immédiat au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme singulière dans le paysage.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Tous les éléments de décor du bâti ancien (en briques ou en pierres) et de modénatures existants, destinés à être vus (corniches, encadrements, antéfixes) devront être conservés, restaurés, et laissés apparents.

OUVERTURES

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'avèrent dans

l'ordonnancement architectural de l'édifice.

MENUISERIES

Les encadrements, appuis de fenêtres et les menuiseries doivent avoir le même aspect, les mêmes profils et les mêmes matériaux que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'ordonnancement de l'édifice doit être conservé.

Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est proscrit, à l'exception des équipements collectifs et des bureaux.

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, antenne, parabole) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de telle manière à ne pas dégrader l'esthétisme des bâtiments.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux dispositions communes.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

CLÔTURE SUR ESPACE PUBLIC

Les clôtures doivent être sous forme de grillage simple.

CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures en limites séparatives doivent être :

- Soit sous forme de grillage simple.
- Soit sous forme de grillage treillis soudé, doublé ou non de pare-vue bois.
- Soit sous forme de palissade bois ou aluminium.
- Soit sous forme de lisse en bois.
- Soit sous forme de piquet bois doublé d'un grillage simple.

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Renvoi aux dispositions communes.

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

Dans le secteur NP

Non réglementé.

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.

Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE N - 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisés.

Dans le secteur NP

Non réglementé.

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N - 3.1 : _____ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

Dans le secteur NP

Non réglementé.

ARTICLE N - 3.2 : _____ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

Dans le secteur NP

Non réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

RÈGLEMENTS ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

pièce
3.3

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE
SAINT-SULPICE-
SUR-LÈZE



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement

Karthéo
instruction

DOSSIER APPROUVÉ

Arrêté le 19.03.2025

Approuvé le 25.02.2025

Le Maire,

Sylvette CONDIS



SOMMAIRE

1. PALETTE DES MATÉRIAUX ET DES TEINTES	4
2. PALETTE VÉGÉTALE	8
3. CLÔTURES	12
4. PATRIMOINE	16
5. RÈGLEMENT RÉSEAU 31	17
6. ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES	17

1 -

PALETTE DES MATÉRIAUX ET DES TEINTES

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieilli

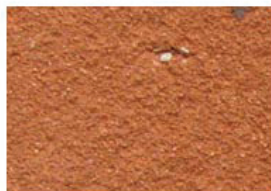
Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Furne

Enduits à la chaux

fini brossée



sable roux 1

fini lissé



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune

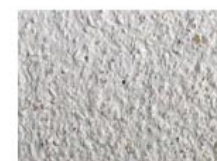


ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-Y20R



T grège
3010-Y20R



T beige
2010-Y20R



T terre
2020-Y25R



T jaune
1030-Y15R



T paille
2030-Y10R



T ocre orangé
3030-Y30R



T ocre rose
2520-Y40R



T rouge brique
2040-Y60R



T rouge foncé
4030-Y50R

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS								LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
Gamme des ocres jaunes										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
Gamme des verts jaunes										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
Gamme des verts										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
Gamme des bleus										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
Gamme des rouges foncés										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne





2 - PALETTE VÉGÉTALE

2. PALETTE VÉGÉTALE

La palette des végétaux utilisables en ville ou en zone rurale est à l'image de la nature : riche et diversifiée.

L'aménageur qu'il soit public ou particulier est amené à choisir des espèces végétales en fonction de différentes exigences : qualités agronomiques, ornementales, mécaniques, productives, etc.

L'objectif ici est de promouvoir une palette végétale qui renforce la qualité des paysages, le bien-être des usagers, la biodiversité, et qui permet des aménagements durables.

Les pétitionnaires des différentes autorisations d'urbanisation sont invités à se conformer à la palette végétale proposée pour les cas d'usage qu'elle recouvre.

L'urgence de la transition climatique et la baisse de la biodiversité, enregistrée partout, devraient inciter tous les aménageurs à planter autant que faire se peut.

Les principes de la palette végétale sont les suivants :

- Favoriser les espèces locales d'arbres et d'arbustes ;
- Autoriser les variétés exogènes d'arbres et d'arbustes qui pourraient être intéressantes dans le cadre de la transition climatique ;
- Redécouvrir des variétés horticoles anciennes ne demandant pas de traitements phytosanitaires ;
- Re dynamiser la biodiversité en encourageant la plantation d'arbres et de haies multi variétales.

Le champ de la palette végétale comprend :

- Les haies ;
- Les vergers ;
- Les arbres isolés.

Ainsi cette palette végétale introduit :

- Une interdiction : la plantation de haies mono variétales ;
- Cinq préconisations pour des plantations durables.

L'interdiction des haies mono variétales

Ces haies ont trop d'inconvénients. Elles ont un effet visuel peu naturel et ne favorisent pas la biodiversité locale. Elles génèrent un entretien coûteux ; les espèces choisies sont souvent des espèces exogènes à croissance très rapide qui demandent une taille annuelle pour être contenues. Enfin elles sont fragiles, un seul ravageur, inféodé à l'espèce plantée, peut détruire la haie ce qui peut conduire à un usage inconsidéré de pesticides. Les haies mono variétales sont interdites pour tout nouvel aménagement ou tout renouvellement de haie existante.

Les cinq préconisations

1. Les espèces locales sont privilégiées

Les variétés locales d'arbres et d'arbustes sont adaptées aux sols et au climat local et vont s'adapter à l'évolution climatique. Elles participent à l'identité du territoire et sont le premier support de la faune locale, notamment les insectes et les oiseaux, actuellement en très nette régression. Les variétés locales doivent être retenues en priorité. L'aménageur se rapprochera de fournisseurs locaux spécialisés, associations ou pépiniéristes.

2. Les variétés exogènes sont tolérées

Les variétés d'arbres et d'arbustes non locales ont souvent été introduites pour leur qualités ornementales voire agronomiques. La transition climatique se traduit dans le sud de la France par des périodes de sécheresse et de chaleur accrues. Il peut être tentant de choisir des variétés exogènes résistantes à la sécheresse. Il existe un large choix, en commençant par les plantes méditerranéennes.

Néanmoins ces espèces doivent être retenues avec parcimonie pour ne pas dénaturer l'identité paysagère locale. Elles doivent aussi être choisies avec attention afin d'éviter de s'exposer à des déconvenues classiques comme par exemple une résistance au froid insuffisante.

L'aménageur se rapprochera de fournisseurs spécialisés, associations ou pépiniéristes, notamment s'il souhaite implanter des plantes exogènes résistantes à la sécheresse.

3. Les variétés horticoles anciennes sont à redécouvrir

Les variétés horticoles anciennes (avant 1950) ont été sélectionnées dans un contexte particulier. En effet, avant 1950 la résistance aux ravageurs (insectes et champignons) était un critère de sélection majeur, vu la rareté des traitements phytosanitaires disponibles. Il existe donc un patrimoine d'espèces horticoles robustes à redécouvrir, particulièrement dans les

2. PALETTE VÉGÉTALE

espèces fruitières et les rosiers.

Les arbres fruitiers font l'objet d'une longue tradition d'obtention adaptée aux conditions climatiques régionales.

La région du sud-ouest est particulièrement réputée pour son patrimoine fruitier. L'aménageur se rapprochera de fournisseurs locaux spécialisés, associations ou pépiniéristes.

Les rosiers constituent une espèce emblématique des jardins. Ils font l'objet de sélections depuis le seizième siècle. Les roses anciennes ne demandent aucun traitement ni contre les champignons, ni contre les pucerons. Les rosiers anciens de types arbustifs peuvent ainsi prendre leur place dans les haies.

L'aménageur se rapprochera de fournisseurs spécialisés dans les roses anciennes ou dans les roses anglaises dont certaines ont le comportement des roses anciennes.

4. Les haies multi variétales sont la norme

Lorsqu'elles sont constituées de plusieurs variétés locales les haies multi variétales sont dites haies champêtres ou haies bocagères. Les haies multi variétales mixtes sont des haies qui contiennent une proportion de variétés exogènes. Il est préconisé de planter des haies champêtres sur les parcelles en bordure des zones rurales que ce soit à la limite du bourg ou en habitat isolé. Partout ailleurs les haies multi variétales mixtes sont possibles et devront contenir au minimum 60 % de variétés locales pour une meilleure intégration dans le paysage et un impact significatif sur la biodiversité.

5. Les plantations d'arbres sont raisonnées

Planter un arbre est un investissement pérenne. C'est un vecteur majeur de la biodiversité sur le long terme et aussi un agent de la régulation thermique qui fournit un effet significatif avec l'âge. Ainsi il est bon de se renseigner sur les exigences et contraintes d'un arbre avant de le planter si on veut éviter d'être contraint de l'abattre trop tôt.

Les principaux éléments à prendre en compte sont :

- 1- Le système racinaire est-il pivotant ou traçant ?
- 2- Quel est le développement moyen de l'arbre ?
- 3- L'arbre produit-il des éléments toxiques ?
- 4- L'arbre a-t-il des caractéristiques qui sont ou peuvent devenir des désagréments ?
- 5- L'emplacement prévu répondra-t-il aux distances légales de plantation ?

Les pépiniéristes locaux et les architectes peuvent permettre de répondre à ces questions.

Pour résumer

- Les haies mono variétales sont interdites ;
- Les espèces locales sont privilégiées ;
- Les variétés exogènes sont tolérées ;
- Les variétés horticoles anciennes sont à redécouvrir ;
- Les haies multi variétales sont la norme ;
- Les plantations d'arbres sont raisonnées
- ... plantez autant que faire se peut.





3 - CLÔTURES

3. CLÔTURES

Exemple de clôtures :

Mur plein en maçonnerie appareillé ou revêtu d'un enduit



Mur bahut couronné



Mur bahut surmonté d'une grille verticale



Mur bahut surmonté d'une grille verticale avec festonnage



Mur bahut couronné surmonté d'un simple grillage



Grillage treillis soudé avec pare-vue bois



Palissade béton



Grillage simple torsion



Palissade aluminium



Palissade synthétique

3. CLÔTURES

Exemple de clôtures :

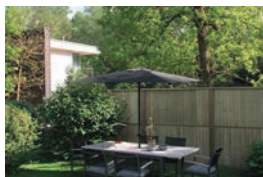
Grillage treillis soudé avec pare-
vue bois



Palissade béton



Palissage bois



Palissage aluminium



Palissage synthétique



Simple haie



Ganivelle



Muret en briques, et galets de
Garonne



Lisse en bois



Clôture en piquet bois et grillage
simple torsion



4 -

PATRIMOINE

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
PATRIMOINES BÂTIS					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
Non cadastré domaine public	Place Élie Lacombe	Non	Poids public - Bascule		 © Karthéo 2023
D 2737	Toulouse (route de) 7	Non	Demeure	Aucun bâtiment ne figure à cet emplacement sur le plan cadastral dressé en 1839, ce ne sont que des terres labourables. Les matrices cadastrales indiquent la construction d'une maison vers 1848 puis un agrandissement vers 1860, à l'initiative de Barthélemy Dispagne. La demeure semble bien avoir été bâtie dans les années 1840 et les communes pourraient dater de la période d'agrandissement deux décennies plus tard.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 1087	Toulouse (avenue de) 24	Non	Demeure		 © Karthéo 2023
D 975	Océan (route de l') 1	Non	Demeure		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
Non cadastré domaine public	Fontaine (rue de la)		Fontaine Saint-Anne bâtie avec pompe à main	En 1829, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze achète aux frères Guitton une portion de terrain de 2,50 mètres de long sur 2 mètres de large afin d'y établir une fontaine publique. La commune obtient en outre l'autorisation de construire un canal d'alimentation sur le terrain des vendeurs. La fontaine est édifée entre 1829 et 1839. Elle est en effet représentée sur le plan cadastral de 1839 sous le nom de « fontaine Sainte-Anne ». Le manche permettant d'actionner la pompe a disparu. La fontaine n'est plus en état de fonctionner.	 © Karthéo 2023
	Rue Frédéric Mistral		Pont en brique sur le Régou		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
Non cadastré domaine public	Léon Gambetta (rue)	Non	Pompe à main en fer		 © Karthéo 2023
Non cadastre domaine public	Ricardelle (chemin de)	Non	Pont avec arche en brique sur le Saint-Jean		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 670	Guynemer (rue) 8	Non	Château Bataille	Le château a été bâti dans les années 1810-1830 par Léon Bataille puis son fils Volusien. Son monogramme « VB » se trouve sur le portail d'entrée surmonté d'une couronne. Quelques transformations sont apportées à la limite des 19 ^e siècle et 20 ^e siècles avec l'ajout de deux orangeries en rez-de-chaussée devant les extrémités latérales des deux corps de bâtiment de communs accolés de part et d'autre du château à proprement parler. L'ensemble paraît être dans un bon état de conservation.	 © Karthéo 2023
D 1114		Non	Chapelle	Style néo-gothique.	 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
Non cadastré domaine public	Poste (rue de la)	Non	Pompe à main en fer		 © Karthéo 2023
Non cadastré domaine public	Hôtel de ville (place de l')	Non	Pompe à main en fer		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 99	Pasteur (rue) 7	Non	Pompe à main en fer		 © Karthéo 2023
D 466	Antoine Condorcet (rue de) 2	Non	Croix de chemin	Tous les édifices religieux de la commune n'ont pas été observés dans le cadre de l'inventaire préliminaire. Il s'agit principalement de croix, dont la plus ancienne semble être celle de la place de l'Hôtel de Ville. Elle est protégée au titre des Monuments historiques comme datant du 18^e siècle. Les autres édifices semblent dater de la fin du 19^e siècle ou du début du 20^e siècle.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 47	Victor Hugo (rue) 2	Non	Modénature de façade représentant une tête de cheval		 © Karthéo 2023
Non cadastré domaine public	Lazare Carnot (rue)	Non	Fontaine bâtie avec pompe à main en fer	De nombreuses fontaines et sources sont représentées sur le plan cadastral dressé en 1839. Elles sont disséminées sur la commune. La fontaine rue Carnot est sans doute contemporaine, ou de peu postérieure, à la fontaine Sainte-Anne. Les pompes en fonte proviennent de différentes fabriques, Sentenac (Toulouse), Arbus (Carbonne) ou Bastie (Saint-Sulpice) pour celles qui ont été observées.	 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
Non cadastré domaine public	Marcel Vidal (avenue)	Non	Pont sur la Lèze		 © Karthéo 2023
D 2211	George Sand (rue)	Non	Pigeonnier		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 2211	Grand Vigne- male (avenue du) 7	Non	Puit construit et couvert		 © Karthéo 2023
D 2303	Pyrénées (avenue des)	Non	Mur en briques et galets		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 684	Escons Marquefave (route de)	Non	Ferme	La ferme semble avoir été bâtie au 18 ^e siècle. Elle figure sur la carte de Cassini comme une simple maison ou ferme. Elle est représentée sur le plan cadastral dressé en 1839. Elle appartient alors à Joseph Honoré Marie de Séverac qui possède de nombreux biens à Saint-Sulpice-sur-Lèze. Extérieurement, la ferme ne paraît pas avoir connu de transformation majeure depuis sa construction. Elle a fait l'objet d'un réaménagement récent en habitation qui a entraîné la modification de certaines des ouvertures, et certainement de tous les espaces intérieurs.	 © Karthéo 2023
D 643	Pyrénées (avenue des) 62	Non	Ferme		 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 1160	Sain-Jean (chemin de) 87	Non	Ferme Jean Ramoun, Jean Raymond		
Non cadastré domaine public	Les Gzaillas (lieu-dit)	Non	Oratoire et croix Gzaillas		

© Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 2078	Jourdane (côte de)	Non	Château des Gzaillas	Le château des Gzaillas a été bâti au cours du 3 ^e quart du 18 ^e siècle. Il figure sur la carte de Cassini dressée au cours du 18 ^e siècle comme « ha-meau avec château ». Cela suggère que la ferme située à l'ouest existait alors déjà. Sur le plan cadastral dressé en 1839, l'ensemble constitué par le château, la métairie et la tuilerie est bien en place. Il appartient à Florentin de Lespinasse, marquis. Le château est représenté avec une forme relativement semblable à celle d'aujourd'hui. Les deux tours orientales figurent bien aux angles de la façade. Cependant, les tourelles occidentales n'y sont pas. Elles ont probablement été ajoutées dans les années 1860, quand est mentionnée une « augmentation de construction » dans les matrices cadastrales.	 © Karthéo 2023
D 607	Hylas	Non	Ferme		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
C 710	Pesquiès	Non	Moulin à vent	Quatre moulins à vent sont mentionnés dans le compoix de 1578, mais aucun ne semble se trouver à Pesquiès. Cependant, le moulin de Pesquiès figure sur le plan cadastral de 1839 et dans l'état de section établi l'année suivante, il est indiqué « terre et moulin ruiné » pour cette parcelle. Il appartient alors à Joseph Honoré Marie de Séverac. Le moulin aujourd'hui visible semble dater en grande partie de la fin du 18 ^e siècle. Il a probablement fait l'objet d'une restauration au cours de la seconde moitié du 19 ^e siècle afin de le remettre en état de fonctionner. Progressivement abandonné au cours du 20 ^e siècle, le moulin a été racheté par la commune en 1989 et restauré en 1991.	 © Karthéo 2023
Non cadastré domaine public	Marty (chemin de)	Non	Croix de chemin		 © Karthéo 2023

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
C 395	Claret	Non	Ferme	Dans le compoix de 1578 sont mentionnées plus de 60 métairies, mais il s'agit souvent de lieux dits où vivent plusieurs foyers d'une même famille. Au 18 ^e siècle, une trentaine de fermes sont représentées sur la carte de Cassini [...]. Les fermes les plus anciennes observées ne semblent pas antérieures au 18 ^e siècle. Il s'agit principalement de Labat, Escons, Jean-Raymond ou encore Taillepie. La plupart des fermes paraissent avoir été remaniées au cours du 19 ^e siècle. Les fermes de la commune sont majoritairement implantées en sommet de coteaux pour celles qui se trouvent dans la partie la plus vallonnée, à l'est de la commune. Celles qui sont implantées dans la vallée de la Lèze se trouvent généralement sur les premières terrasses alluviales. Les fermes sont majoritairement isolées. Il s'agit le plus souvent d'ensembles assez vastes comportant plusieurs bâtiments. Cependant, les corps de logis indépendants sont rares, voire inexistants. L'édifice principal est généralement mixte, avec une partie habitation et une partie agricole sous un même toit, et d'autres bâtiments annexes implantés autour. Ces dépendances peuvent être de vastes granges, étables, ou encore des bâtiments abritant plusieurs types de dépendances.	 © Karthéo 2023
C 725	Taillepie	Non	Ferme		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
A 340	Commandeur	Non	Ferme	Dans le compoix de 1578 sont mentionnées plus de 60 métairies, mais il s'agit souvent de lieux dits où vivent plusieurs foyers d'une même famille. Au 18 ^e siècle, une trentaine de fermes sont représentées sur la carte de Cassini [...]. Les fermes les plus anciennes observées ne semblent pas antérieures au 18 ^e siècle. Il s'agit principalement de Labat, Escons, Jean-Raymond ou encore Taillepie. La plupart des fermes paraissent avoir été remaniées au cours du 19 ^e siècle. Les fermes de la commune sont majoritairement implantées en sommet de coteaux pour celles qui se trouvent dans la partie la plus vallonnée, à l'est de la commune. Celles qui sont implantées dans la vallée de la Lèze se trouvent généralement sur les premières terrasses alluviales. Les fermes sont majoritairement isolées. Il s'agit le plus souvent d'ensembles assez vastes comportant plusieurs bâtiments. Cependant, les corps de logis indépendants sont rares, voire inexistants. L'édifice principal est généralement mixte, avec une partie habitation et une partie agricole sous un même toit, et d'autres bâtiments annexes implantés autour. Ces dépendances peuvent être de vastes granges, étables, ou encore des bâtiments abritant plusieurs types de dépendances.	
A 369	Rigade	Non	Ferme		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
B 208	Janiquet	Non	Croix de chemin		 © Karthéo 2023
A 404	Janiquet	Non	Ferme		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
A 391	Camboulive	Non	Ferme		
A 129	Carrière	Non	Ferme		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
C 6	Labat	Non	Pigeonnier, poulailler et étable		 © Karthéo 2023
D 1127	Cimetière	Non	Monuments aux morts de la guerre 1914-1918, de la guerre de 1939-1945 et de la guerre de 1954-1962 (Algérie)	Le monument aux morts a été érigé au cours du mandat de François de Puybusque, en 1921 comme le rappelle la date portée sur le médaillon de la branche de chêne en bronze fixée contre la face nord-ouest du fût. Une carte postale portant la date du « 22 avril 1925 » représente ce monument. Le monument aux morts a été rénové dans les années 2014-2015. Situé dans l'allée centrale du cimetière communal, le monument est composé d'une marche de plan carré, d'un socle, un fût, d'un obélisque, ensemble surmonté d'une croix sur un socle. Chaque angle de la marche comporte un obus en pierre.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 47	République (rue de la) 57 ; Victor Hugo (rue) 2	Non	Maison de maréchal-ferrant	Elle se trouve aux portes fortifiées de la bastide. La maison est située dans la bastide, à l'angle de la rue de la République et de la rue Victor Hugo. De plan allongé, elle comprend un sous-sol, un RDC et deux étages. Les murs sont bâtis en appareil mixte alternant deux rangs de brique cuite et deux rangs de brique crue. Ils sont couverts d'enduit. Les chaînes d'angle et les encadrements des baies sont en brique cuite apparente. Le toit à longs pans et croupes est couvert de tuiles creuses.	
D 100	Poste (rue de la) 10 ; Pasteur (rue) 7	Non	Hôtel particulier, devenu presbytère puis école, actuellement maison	En 1840, ce bâtiment accueille le presbytère et appartient à la commune. En 1852, le bâtiment nord accueille l'école des frères de la doctrine chrétienne. Il s'agit d'une maison de plan allongé, composée d'une grande salle, de deux petites sur l'arrière, au nord, et de couverts sur la rue, au sud. Vers 1852, la commune construit un nouveau bâtiment pour y aménager deux nouvelles salles de classe. À partir du milieu des années 1880, l'école des garçons est transférée dans le nouveau bâtiment construit sur le foirail. Les bâtiments sont alors occupés par l'école des filles, jusqu'aux années 1950. Au milieu du 20 ^e siècle, les deux écoles sont réunies dans l'édifice situé sur le foirail. Les deux bâtiments ont été transformés en habitations.	

© Inventaire général Région Occitanie

© Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 126	Verdun (rue de) 6 ; République (rue de la) 35	Non	Maison et couverts	La maison occupe une parcelle au centre de la bastide près de la place. Elle pourrait conserver des vestiges attribuables aux premiers siècles de l'agglomération (milieu du 13 ^e siècle), mais ils ne sont pas visibles depuis la voie publique. La façade orientale de la maison semble remonter en grande partie à la limite du 15 ^e - 16 ^e siècle.	 © Inventaire général Région Occitanie
D 128 D 127	République (rue de la) 31 ; Verdun (rue de) 2	Non	Maison et couverts	La maison correspond probablement à l'emprise de trois anciennes maisons médiévales dont il ne semble pas subsister de vestige bâti.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 131	République (rue de la) 27	Non	Maison et couverts	La maison occupe la totalité d'une parcelle héritée de la fondation de la bastide au milieu du 13 ^e siècle, mais il ne reste aucun vestige visible de cette période. L'élément le plus ancien visible depuis la voie publique est le poteau de droite, particulièrement massif, et sur l'aiselier duquel est sculptée une fleur de lys. Ce poteau et cet aisselier pourraient remonter à la limite du 15 ^e siècle - 16 ^e siècle. Le RDC paraît avoir été remanié au cours du 19 ^e siècle. Il n'y a plus aucune trace visible, ni dans la maçonnerie, ni au niveau de la toiture, de la venelle mentionnée au nord de cette maison dans le compoix de 1578.	 © Inventaire général Région Occitanie
D 2225	8 mai 1945 (boulevard du)	Non	Ancien presbytère, actuellement gîte	Une maison avec cour et un jardin figurent à cet emplacement sur le plan cadastral de 1839. Ils appartiennent à Jean Maury, tonnelier. La maison est démolie en 1848 et le presbytère est probablement bâti peu de temps après. Un plan dressé en 1868 montre qu'il est alors bien en place, selon les mêmes caractéristiques qu'aujourd'hui, sauf que les dépendances à l'ouest ne fonctionnent plus avec le logis. Ce dernier a été transformé en gîte entre 2013 et 2018.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 1089	Toulouse (route de) 26	Non	Demeure	La demeure a été bâtie dans les années 1860 pour la famille Suarès d'Almeyda. Elle ne paraît pas avoir connu de transformation majeure depuis cette période.	 © Inventaire général Région Occitanie
D 1384	Pasteur (rue) 8 ; Victor Hugo	Non	Hôtel particulier dit de Bataille	L'hôtel particulier est situé à un emplacement où il y a déjà, en 1578, une vaste maison avec jardin appartenant à Me Jehan Claret, puis Me Raymond Claret, licenciés en droit. Cette maison figure parmi les plus riches de la bastide à cette période. Elle est allouée 1 livre et 10 sous, soit à peu près autant que la maison de Segla située dans l'angle de la place. Aucun vestige bâti attribuable à cette période n'a pu être repéré depuis la voie publique. L'hôtel particulier paraît avoir été entièrement rebâti au 18 ^e siècle, sans doute pour la famille Bataille dont il porte encore le nom, bien qu'il ait été vendu dès 1830 à Auguste Guitton, notaire.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 1799	8 mai 1945 (boulevard du) 3	Non	Hôtel du commerce et restaurant de l'Esplanade	Une maison et un jardin figurent à cet emplacement sur le plan cadastral de 1839, mais le bâtiment est détruit en 1857 et entièrement reconstruit dans les années qui suivent pour Raymond Duperrin. L'hôtel du commerce est probablement aménagé dès cette période, ainsi que les annexes immédiatement au sud, encore visibles sur les cartes postales du début du 20 ^e siècle. Il occupe alors un emplacement stratégique entre le foirail au nord et la place où se trouve la bascule publique au sud.	 © Inventaire général Région Occitanie
D 89	André Maurette (esplanade)	Non	Ancienne école, actuellement médiathèque	L'école des garçons a été bâtie entre 1885 et 1888 selon les plans dressés par l'architecte Arthur Romestin. Les travaux sont réalisés par l'entrepreneur Longarre. Le corps de bâtiment central accueillait le logement des instituteurs. Il était constitué d'un couloir central desservant à droite une cuisine et une salle à manger, et à gauche une salle appelée « parloir et collections » et un cabinet. Les classes étaient réparties dans les ailes latérales. Au milieu du 1950, les écoles de filles et de garçons sont réunies dans cet édifice, avant d'être transférées dans l'ancienne orange-rie du parc de Puybusque, puis dans une nouvelle école bâtie à l'ouest de la bastide dans les années 1970.	 © Inventaire général Région Occitanie

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 284	Hôtel de ville (place de l') 1	Non	Maison	L'édifice occupe la totalité d'une parcelle héritée de la fondation de la bastide. Cependant, il ne semble pas y avoir de vestige visible attribuable au Moyen Âge. Les étages en pan-de-bois paraissent avoir été remaniés au cours des Temps modernes. Sur le plan cadastral de 1839, la maison possède aussi des couverts du côté ouest, sur la rue de la République. Ils ont été démolis au milieu du 19 ^e siècle et la maison a été alignée sur les maisons voisines afin d'élargir la rue. Le RDC en brique résulte d'une reprise en sous-œuvre à cette période.	 © Inventaire général Région Occitanie
D 1105	Armand Barbès (rue)	Non	Ancienne porcherie		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 987	Rosette (chemin de) 12	Non	Maison		
D 445 D 2886	Jean Jaurès (rue) 6	Non	Ancienne gare transformée en maison d'habitation		

4. PATRIMOINE

PATRIMOINE					
Patrimoines bâtis					
Référence cadastrale	Adresse Lieu-dit	Inscrit MH	Dénomination Nature des éléments protégés	Description historique Date et niveau de protection	Photographie des éléments protégés
D 2238 D 2239	Moulin (chemin du)	Non	Moulin des Bures	Le Moulin des Bures fut construit à la fin des années 1830. Il moulût toutes sortes de céréales (blé, orge, maïs, etc.) pour les boulangers, les villageois et les paysans qui faisaient leur propre pain et le « concassé » pour leurs animaux de ferme. Ce fut, à l'époque, la première usine du village, elle constituait un carrefour important de la vie sociale. Sa petite dépendance attenante, à l'est, abritait, au rez-de-chaussée, l'habitation du meunier et, à l'étage, les sacs de blé et de farine ainsi que le dortoir des fermiers qui devaient passer la nuit « au moulin », le travail de mouture pouvant se finir tard. L'habitation, de style Toulousain, a été construite 20 ans plus tard, en 1859. Elle témoigne de la prospérité des moulins à cette époque. Le moulin fut éclairé vers 1920 par une petite dynamo qui fournissait du 110V. Au début du XXe siècle, les minoteries industrielles vont supplanter les moulins céréaliers traditionnels. Le moulin arrêtera de fonctionner à la fin des années 1960. Mais son bon état de conservation permet de le visiter et de travailler quelques jours par an.	 © Commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze