

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION

COMMUNE DE GRAULHET



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Graulhet

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite



P.L.U. :

Arrêté le 16/06/2025

Approuvé le
09/02/2026



Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES	16
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	46
Zone U	47
Ua	47
Ub	58
Ue	71
Uh	80
Up	90
Uv	94
Zone AU	101
Zone A	109
Zone N	117

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de GRAULHET est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - o Ua : secteur du centre historique de la commune,
 - o Ub : dédiée aux faubourgs et à certains quartiers spécifiques en extension du centre historique, elle compte 2 sous-secteurs :
 - Uba : faubourgs et secteurs pavillonnaires denses majoritairement localisés au Nord du cœur urbain,
 - Ubb : secteurs à dominante pavillonnaire peu dense et diffuse au Sud du cœur urbain
 - o Ue : zones d'activités industrielles et commerciales existantes, elle compte 2 sous-secteurs :
 - Uei : espaces à vocation économique et industrielle
 - Uei1 : zone de La Molière à vocation économique et industrielle couverte par une OAP
 - o Uh : secteurs d'habitat éloignés du centre qui n'ont pas vocation à se densifier
 - o Up : secteur dédié aux équipements collectifs,
 - o Uv : secteur de l'aérodrome,
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend le secteur suivant :
 - o AUe : à vocation économique.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres :
 - o A : secteurs à dominante agricole,
 - o Ap : zone agricole reconnue pour sa qualité et sa sensibilité paysagère, environnementale
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - o N : espaces naturels et forestiers,
 - o Nc : espace dédié à l'exploitation des carrières,
 - o Nda : secteur de la déchèterie sur lequel le développement d'énergie renouvelable est autorisé,
 - o NI : zone dédiée aux activités de tourisme et de loisirs,
 - o Npv : espaces dédiés au développement des énergies renouvelables.

Article 3 : Lexique

Accès	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Alignement en limite de parcelle	Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées
Annexe	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Bâtiment	Construction couverte et close
Construction	Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Cependant, dans le PLU dès lors que la ruine présente au moins une façade complète elle sera considérée comme une construction existante.
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.
Espaces libre	Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.
Espace vert	Espaces à dominante végétale à vocation urbaine
Aménagements paysagers et plantations	Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné et favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes en vigueur. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion

de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Sur les parcelles en limites des zones Agricoles et Naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère seront demandées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle en privilégiant les espèces locales.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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

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 de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

Local accessoire

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

Prospect

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

Sablière

Poutre placée horizontalement sur laquelle repose la charpente.

Surface de plancher

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

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

Surface aménageable
éco-

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

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour règlementer chaque zone :

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

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale - notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, et à l'élevage des animaux Constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
------------------------------	--

Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (dont scieries)
--------------------------------	---

Destinations associées à l'habitation

Hébergement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » - notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs Cela concerne aussi : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes - les meubles de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle - les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme
--------------------	--

Logement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service - notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie - les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) en font partie - les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique (L631-11 du code de la construction et de l'habitation)
-----------------	--

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Artisanat commerces détail	et de	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
Restauration		Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
Commerce de gros		Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Activité de service ou l'accueil clientèle	s'effectue d'une	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens
Cinéma		Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels		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 Les services offerts sont les prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle
Autre hébergements touristiques		Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances Constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public - notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle - 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
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement Établissements destinés à la petite enfance Équipements d'intérêts collectifs hospitaliers Équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
Salle d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive- notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
Autres équipements recevant du public	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 » - notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Destinations associées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente Points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique Locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 4 : Dispositions générales

Adaptation mineure

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

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence.

Cette reconstruction doit être effectuée dans le respect des prescriptions architecturales et paysagères.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation devra être déposée en mairie.

Clôtures

Par **délibération du conseil municipal du 08/09/2020**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

Permis de démolir

Par **délibération du conseil municipal du 08/09/2020**, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

Division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons, est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à :

- 25 m² pour les T1
- 45 m² pour les T2
- 60 m² pour les T3
- 75 m² pour les T4
- 90 m² pour les T5
- 100 m² pour les T6

Renvoi au Règlement National d'Urbanisme

Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Implantation

L'implantation par rapport aux limites séparatives sera calculée au point le plus haut de la construction et comptée à partir du point du mur le plus proche de la limite séparative

Pour les parcelles d'angles l'implantation à l'alignement peut se faire sur une seule des limites du domaine public et un recul possible pour l'autre limite

Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Risques naturels et technologiques

Le territoire de la commune de GRAULHET est concerné par :

- Un PPRi bassin versant du Dadou Révision, approuvé le 08/03/2024
- Un PPR Retrait et Gonflement des argiles approuvé le 13/01/2009
- Un PPR technologique approuvé le 22/02/2013.

Servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En cas d'incohérence entre les deux règlements (PPR/PLU), c'est le plus contraignant qui s'appliquera.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50

m pour les places de stationnement couvertes ;

- Dégagement : 6 m x 2,30 m.

Dans les maisons individuelles, la première place de stationnement doit être couverte, dans la construction principale ou dans une annexe. Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 75 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes, Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Bruits

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

En plus des règles propres à chacune des zones, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

Secteurs « de projet »



Les secteurs « de projet » prévus au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme Aussi dénommées « périmètres de constructibilité limitée », ces servitudes, définies dans les zones urbaines et à urbaniser, consistent à interdire, dans un périmètre délimité et identifié au règlement graphique, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global ou d'un plan de masse guide

Emplacements Réservés



Les Emplacements Réservés inscrits au règlement graphique et répertoriés dans un document spécifique (Liste des Emplacements Réservés) sont destinés à recevoir :

- Les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins et cheminements doux (voies nouvelles ou élargissement de voies existantes) ;
- Les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, station d'épuration, transformateurs) ou de superstructures (équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, sportifs, etc.) ;
- Les espaces publics et installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; - Les espaces verts existants, à créer ou à modifier, ainsi que les espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'existence d'un emplacement réservé interdit au propriétaire de réaliser, dans l'emprise identifiée, des constructions dont la nature ne serait pas conforme avec la destination de l'emplacement réservé.

L'implantation des constructions sera prise à partir de la limite de l'emplacement réservé et pas de la limite parcellaire



Des espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Des orientations d'aménagement et de programmation

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique,

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Une annexe du rapport de présentation (pièces 1 du dossier) identifie les éléments classés à ce titre.

**architectural ou
écologique**



Pour le bâti :

En plus des prescriptions intégrées sur chacune des fiches, les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Excepté pour des questions de sécurité la démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.



Pour les éléments de paysage :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

N'est autorisée dans ces espaces que la construction d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscine, ...) et les aménagements de surface (aires de jeu, cheminement doux, ...) sous condition d'une bonne intégration.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

**Linéaires
artisans et
commerciaux au
titre de l'article L
151-16 du CU**



Dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du CU, les dispositions suivantes s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.

Dans ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat est interdite. Les nouvelles constructions à destination d'habitat et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles.

Article 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

En plus des règles propres à chacune des zones, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

Gestion de l'eau

Afin de favoriser une gestion durable des ressources en eau, tout projet d'aménagement, de construction ou d'aménagement d'espace extérieur devra intégrer des dispositifs visant à limiter la consommation d'eau potable et à valoriser les eaux pluviales.

À ce titre :

- La collecte, le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont encouragés, notamment pour l'arrosage, le nettoyage des espaces extérieurs, ou tout autre usage ne nécessitant pas d'eau potable.
- Les aménagements devront privilégier des dispositifs d'infiltration à la parcelle, tels que noues, tranchées d'infiltration, bassins végétalisés ou revêtements perméables, afin de limiter le ruissellement et favoriser la recharge des nappes.
- Les projets d'aménagement de lotissements ou d'équipements publics sont incités à intégrer des démarches innovantes d'économie d'eau (systèmes de gestion intelligente, végétation adaptée au climat local, limitation des surfaces imperméabilisées).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée.

L'infiltration n'est autorisée que si une étude géotechnique sous les ouvrages de gestion des eaux pluviales (OGEPs) est réalisée afin de protéger la nappe éventuelle de toute pollution. Celle-ci déterminera le niveau des plus hautes eaux (NPHE) de la nappe ainsi que la perméabilité du sol à la profondeur du fond théorique des OGEPs. Si une nappe existe, il est demandé le maintien d'une épaisseur minimale de 1 m de matériaux non saturés au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe pour que les phénomènes de filtration et de biodégradation puissent épurer efficacement les eaux pluviales avant qu'elles rejoignent la nappe.

Dans le respect des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des documents de référence en matière de préservation des milieux aquatiques, sont interdites toutes occupations,

constructions ou installations susceptibles d'altérer l'état, le fonctionnement hydraulique ou écologique des zones humides identifiées. Ces espaces doivent être préservés de toute intervention entraînant leur assèchement, leur remblaiement ou leur dégradation. Les aménagements situés à proximité immédiate devront être conçus de manière à maintenir les équilibres hydrologiques et écologiques de ces milieux (zones tampons, maintien des écoulements naturels, gestion douce des eaux pluviales).

Aménagements paysagers et plantations

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné et favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes en vigueur. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Sur les parcelles en limites des zones Agricoles et Naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère seront demandées afin de composer un écrin végétal avec des espèces locales. L'implantation de cet écrin végétal devra être indiqué dans la demande d'autorisation d'urbanisme

Dans les opérations de lotissement à usage d'habitation et commerciale, en fonction de leur importance et de leur localisation, il pourra être demandé la réalisation d'un espace commun planté et aménagé d'un seul tenant.

Les lotissements / divisions parcellaires d'habitation / opération d'aménagement groupées de plus de 10 lots devront comporter un espace commun aménagé (aire des jeux, espace détente, parcours sportive ...) d'une surface minimale de 3m² par lot ou logement.

Les bâtiments à usage d'habitation de plus de 15 logements devront comporter un espace commun aménagé (aire des jeux, espace détente, parcours sportive ...) d'une surface minimale de 2m² par logement.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation et depuis les parcelles voisines.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toutes zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections

du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou « CINASPIC » ne sont pas soumis aux règles du présent règlement.

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Couverture photovoltaïque des bâtiments et des parcs de stationnements

Les articles L171-4 du code de la construction et de l'habitation et L111-19-1 du code de l'urbanisme viennent définir les obligations en matière de couverture photovoltaïque des bâtiments et des parcs de stationnements ainsi que les critères d'exonération de ces mesures. Ces dispositions s'appliqueront à tous les projets rentrant dans le champ d'application du dispositif au fur et à mesure de la parution des décrets d'application relatifs.

Article 3 : palette de végétaux

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétal seront issus de la palette suivante – liste non exhaustive :

Palette végétale pour les haies et les bosquets zones urbaines et à urbaniser (U et AU)

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 3 m	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Milieux frais à secs		
1 à 4 m	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
2 à 3 m	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Milieux secs		

2 à 4 m	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Large spectre écologique		
2 à 6 m	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		
Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique		

3 à 18 m	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
6 à 10 m	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		
Arbres de haut jet (plus de 8m)					
8/10 m	Mimosa d'hiver	<i>briou</i>	sols calcaires		

12 à 15 m	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Milieus frais à secs		
10 à 25 m	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Milieus secs		
20 à 40 m	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Milieus secs à frais		

25 à 35 m	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
-----------	----------------------------	----------------------	---	---	---

Palette végétale pour les haies et les bosquets Zones N et toutes zones fraîches à humides

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 4 m	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
1 à 5 m	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Milieux frais à humides		
1 à 6 m	Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	Milieux frais à humides		

2 à 4 m	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Large spectre écologique		
2 à 6 m	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		
Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique		

3 à 6 m	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Milieux humides		
3 à 18 m	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
6 à 10 m	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		

Arbres de haut jet (plus de 8m)					
5 à 25 m	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Milieux frais		

25 à 35 m	Chêne pédunculé	<i>Quercus robur</i>	Milieux frais à large spectre écologique		
-----------	------------------------	----------------------	--	---	---

Palette végétale d'essences résistances à la sécheresse

Arbres

Acacia dealbata ++ - mimosa d'hiver - 8/12m – fl j 12/2 – R-10° - S – sol idem

Acer burgerianum – érable de Burger – 8/10m – R -15° - SmO – sol indiff sauf très cal

Acer campestre - érable champêtre – 10/15m – R – 18/20° - S - tous sols, pauvre, cal.

Acer cappadocicum – érable de Cappadoce – 15/20m – R-15/20° - S - sol ordinaire, cal

Acer monpessulanum - érable de Montpellier – 5/7m – R -18/20° - SmO – sol pauvre, caillouteux, cal

Acer opalus – érable à feuilles d'obier – 8/10m – R-15/20° - S – sol maigre, sec

Albizia julibrissin - arbre à soie – 8/10m – R -8/12° - S - sol ordinaire, léger, drainant.

Broussonetia papyrifera - murier à papier – 6/8m – R- 15/20° - S - Sol indiff, cal, sec

Castanea sativa – chataignier – 20/30 m – fl chaton bl crème – R- 15° - mO – sol pauvre, siliceux, acide, perméable, sec à frais

Celtis australis - micocoulier de Provence - 20/25m – R- 15/20° - SmO - sol profond, drainant, cal

Celtis occidentalis ++ - micocoulier de Virginie – 20/25m- R- 25/30° - SmO-sol acide, cal, humide à sec

Cercis siliquastrum - arbre de Judée – 6/10m – R- 15° - S –sol indiff, cal

Corylus colurna – noisetier de Byzance - 10/15m – R-15° - SmO – sol indiff, sec, cal.

Cydonia oblonga – cognassier – 5/7m – fl bl – frts comest – R-15° - sol indiff, sec, cal

Diospyros lotus – plaqueminier faux lotier – 12/15m - R- 15/20° - SmO – frts comest- sol indiff, cal

Diospyros virginiana – kaki de Virginie – 15 :18m – R- 20° - SmO – frts comest – TR - sol indifférent, sec, cal

Eleagnus angustifolia - olivier de Bohème – 6/8m – fl j – R -15° - S - sol sec, sableux, cal, embruns, littoral

Eriobotrya japonica - néflier du Japon – P – 8/10m – fl bl odorant – R-8/12° - frts comest – SmO – sol ordinaire, drainant, cal,

Euodia danielli – arbre à miel – 8/12m – R-20° - fl bl – SmO - tous sols, cal, craint humidité

Ficus carica - figuier - 10m – R -12/15° - frts com – S – sol léger, drainant, cal

Fraxinus angustifolia – 20/25m – R-15/20° - S - sol indiff, frais, sec, cal

Fraxinus ornus - frêne à fleurs – 8/10m – fl bl odorant – R-20° - S – sol indif, pauvre, sec, cal.

Gleditsia triacanthos +++ févier d'Amérique – 20/25m – frts 40cm ! - R- 25° – S - sol nutritif drainant ou sec, cal, chaleur, pollution.

Juglans regia – noyer commun – 20m – R- 20° frts comest – S - sol plutôt frais, drainant, secs, cal

Koelreuteria paniculata ou savonnier – 8/10m – fl j – R- 20° - S – sol drainant, sec, cal.

Maclura pomifera - oranger des Osages – 5m+ - R -15° - beaux fruits non comest – S - tous sols, sec et pauvre, cal, pollution

Melia azedarach – lilas des Indes, margousier –7/12m -fl bleu– R-10°- S- sol indiff, drainant, cal, sec

Morus alba - murier blanc - 10/12m - frts com - R-15/20° - S - sol sec, chaud, drainant, cal.
Morus nigra - murier noir - 8/10m - R- 20/25° - frts comest - S - sol idem M. alba
Olea europaea - olivier sauvage ++ - P vert gris - 3m + - R -12/15° - S - sol profond, drainant, pauvre, sec, cal.
Pistacia chinensis - pistachier de Chine - 8/15m - R-1/15° - fl bl - SmO - sol sec, cal.
Ostrya carpinifolia - charme houblon - 15/20m - fl chaton bl - R-15° - SmO - sol sec, rocaillieux.
Prunus avium - merisier - 15m - R-25° + - fl bl - SmO - sol drainant à sec, (cal)
Prunus dulcis (amygdalus) - amandier - 5/10m - fl bl - frts comest - R- 15° - S - sol indiff, profond, sec, cal
Pyrus calleryana + variétés = 12/15m - R -20° - fl bl - SmO - tous sols, sec, cal.
Pyrus communis - poirier commun - 10m - R 625° - fl bl - SmO - tous sol, sec, cal.
Pyrus salicifolia - poirier à feuilles de saule - 4/6m - R- 20° - sol indiff, cal.
Quercus acutissima - chêne à dents de scie - M - 25/30m - R- 20° - SmO - sol indiff, (Cal)
Quercus castaneifolia - chêne châtaignier - 25/30m - R-15 /20° - SmO - sol sec, cal.
Quercus cerris - chêne de Bourgogne - M - 20/25m - R- 25° - SmO - sol médiocre, sec, cal, pollution
Quercus coccifera - chêne kermès - P - 4/5m - R -20° - SmO - tous sols, sauf humide, cal.
Quercus frainetto - chêne de Hongrie - 30/40m - R - 20° - SmO - tous sols.
Quercus ilex - chêne vert - P - 12/15m - R-15/20° - S - tous sols sauf humides, cal.
Quercus libani - 12/15m - R- 20° - SmO - sol argilo-cal, sec
Quercus petraea - M - 30m - R -20/25° - SmO - sol indiff, rocaillieux, sec, siliceux, cal.
Quercus pubescens - chêne blanc - M - 10/12m - R -15/20° - S - sols médiocres, secs, rocaillieux, cal
Quercus suber - chêne liège - P - R -15° - 6/10m - cal - SmO
Quercus variabilis -chêne liège de Chine - sP- 20/30m - R -20° - SmO - sol indiff, sec, sableux
Robinia pseudoacacia - faux acacia - 20/25m - fl bl odor - R- 25/30° - S - tous sols, secs, cal
Sophora japonica - arbre des érudits- 25/30m - R -18/20° - fl bl -S - sol drainant, sec, cal.
Sorbus domestica - cormier - 15/18m - R -20° - fl bl -frts com - S - sol indiff, sauf humide, sec, cal
Sorbus torminalis - sorbier torminal - 10/15m - fl bl - R-15° - SmO - sol sec, drainant, neutre
Tilia tomentosa - tilleul argenté - 25/30m - fl odor - R-15° - SmO - sol aride, sec, pollution
Toona (Cedrela) sinensis - acajou de Chine - 10/15m - R- 17/20° - SmO - Résiste à la pollution, s/sol difficile, tous sols drainants.
Ziziphus jujuba - jujubier - 6/10m - R -15° - frts com - S - sol sec, cal.

Conifères, Résineux

Abies concolor – sapin du Colorado – 25/40m – vert bleuté - R-24/28° - SmO- Sol poreux, profond

Abies pinsapo – sapin d'Espagne – 20/30m – P gris vert – R -15/18° - S – chaleur, sec, cal.

Cedrus atlantica + - cèdre de l'Atlas – 30/40m – P vert et bleu – R-15° - S - résistant au cal et sec, urbain.

Cedrus deodora – cèdre de l'Himalaya – 30m – P vert, bleu, aurea– R- 12/15° - SmO- Sol ordinaire, neutre – pas trop sec

Cedrus libanii – cèdre du Liban – 20m – P vert bleuté - R – 15° - S – sol profond, poreux, neutre, sec (craint sol humide)

Cupressus arizonica – cyprès de l'Arizona – 20m – P vert bleu – R -15° - S - préfère profond, riche, tous sols

Cupressus macrocarpa – cyprès de Lambert ++ – 20/25m –P vert bleu foncé – R-12/15° - S - idem précédent

Cupressus sempervirens – cyprès de Provence – 15m + - P vert – R-10/15° - S - sol ordinaire, neutre, cal, sec.

Juniperus communis – genévrier commun – 3/4m – P vert –SmO – Sol maigre, poreux, sec, cal.

Picea pungens ++ – sapin bleu du Colorado – 10m - P bleu - R- 35° - S – sol souple, profond, drainant, cal

Pinus halepensis – pin d'Alep – 20m – Pvert clair - R -5/12° - S – sol rocailleux, aride, cal.

Pinus nigra, laricio + - Pin noir d'Autriche, Corse... – 20/25m+ - P vert – R- 20/28° - S - tous sols, maigres, frais, secs, cal,

Pinus pineaster – pin maritime – 20m – P vert – R-12° - S – sol profond, poreux, sableux, littoral.

Pinus pinea – pin parasol – 20m+ - P vert foncé - R -10/12° - SmO – tous sols poreux, (cal)

Pinus radiata – pin de Monterey – 20m – P vert - R-12° - S – sol idem précédent

Pinus sylvestris – pin sylvestre – 25m – P vert bleuté – R-30° - SmO - tous sols même très acides, (cal)

Taxus baccata ++ – if commun – 15/20m – P vert foncé tox - R- 24/28° - SmO – sol profond, ordinaire, sec, cal.

Arbustes

Acca (Feijoa) sellowiana – goyavier du Brésil – P gris vert – 2/3m – flbl rg – R-10/12° -frts com – S - sol souple, profond, cal.

Amelanchier ovalis – 3m – R- 10/15° - fl bl – frts comest – S - sol argilo limoneux, cal à neutre, caillouteux.

Arbutus unedo – arbousier, arbre aux fraises + - P - 4/5m – fl bl - R-12/15° - S – frts com, sol drainant, cal

Atriplex halimus + – arroche – Pgris – 150/2m – R -12/15° - S – sol indifférent, cal, littoral.

Bupleuvm fruticosum – buplèvre – P – 1/1.5 – fl j – R-12/15° - SmO - sol drainant, cal, embruns

Caesalpinia gillesi – oiseau de Paradis - 1.5/2m – fl jaune – R-12/15° - S - sol souple, profond, drainant, cal.

Callistemon rigidus – P 3m – fl rg – R -10/12° - S - sol souple, profond, drainant, cal

Ceanothes ++ - P - 1.5/3m – fl bleue – R-8/15° selon esp - S -sol léger, drainant, cal,

Choisya ternata – oranger du Mexique – P – 1/1.5m – fl bl – R-12/15° – SmO - sol léger, drainant, cal

Cistus + 200 esp et var - P - 1/1.5m –fl bl/j/r/rg– R-8/15° - S - sols acide à cal selon esp, caillouteux, sablonneux, pas lourd.

Colutea arborescens – baguenaudier – 1.5/2m – fl j – R-15° - S - sol indiff, cal

Cornus mas – cornouiller mâle - 5/6m – fl j – R-15° - SmO - sol indiff, sec, cal, pauvre

Coronille emerus + - 1m – fl jaune – R-12/15° - SmO – sol indiff, cal

Cotinus coggyria - arbre à perruques + - 3/4m - « fl » rose - R-15° - S - sol indiff, chaud, sec, cal,

Cotoneaster lacteus - P - 3/4m - fl bl - R-15° - SmO - sol indiff, cal.

Cytisus scoparius - genêt à balai - P 1/4m - fl j - R -15° - SmO - sol acide à neutre, terre sableuse

Eleagnus macrophylla- chalef - P - 2m - fl bl odorant - frts comest - R- 20° - SmO - tous sols, cal.

Eleagnus ebbingei +- P gris vert- 2.5/3m - fl parfumées - R -15° - SmO - sol souple, drainant, cal.

Evonymus europeus - fusain d'Europe - 3m+ - fl j vert - R -15° - SmO - sol indiff, cal

Evonymus japonicus - fusain du Japon - P - 3/4m - fl bl - R-12/15° - SmO - sol indiff, calc, littoral

Genista hispanica – genêt d'Espagne – 60cm /1m - épineux – fl j - R-15° - S - sol sec peu calcaire

Grevillea juniperina – P – fl rg – 1.50m + - R -15° - S - sol acide, neutre, léger, cal.

Hippophae rhamnoides ou argousier – 3/4m – feuillage gris vert – frts comest - R -15° - S –sol indiff, pauvre, graveleux, cal, embruns, littoral

Hypericum moserianum – millepertuis – P 60/80cm – fl j – R -20/25° - SmO - sol indiff, sec, cal

Indigofera heterantha ou indigotier – 1m50 – fl rose – R -12/15° - S – sol indiff, cal.

Kolkwitzia amabilis- 2/3m – fl bl rose – R-15° - SmO – sol indiff, riche, sec, cal,

Laburnum anagyroides - cytise commun – 4/6m – fl j – R -15/20° - S – sol ordinaire, drainant, neutre à cal, sec

Laurus nobilis - laurier sauce – P – 10m – aromatique - R -12/15° - SmO - sol souple, profond, cal

Lavandula angustifolia ++++ - lavande vraie – P – 30/50cm – fl bl viol bl – R -8/15° selon esp/var – S – sol pauvre, caillouteux, cal ou acide selon esp/var (buchii, stoechas, dentata ...) - littoral, craint excès d'eau.

Lavatera maritima + lavatère – sP – 1/1,5m – fl mauve – R – 8/12° - S - sol cal, drainant, embruns

Ligustrum japonicum - troène du Japon – P – 3/5m – fl bl – R -15° - SmO

Lonicera nitida et pileata - P – 1.20/1.50 - R- 15/20° - SmO - sol ordinaire, cal, sec

Myrtus communis tarentina ou myrte + - 1/1.5m – fl bl – R – 10/12° - -SmO - sol acide, léger, drainant

Nandina domestica - bambou sacré – P - 1m50 – fl bl – R -12/15° - SmO - sol souple, drainant, profond, cal

Nerium oleander - laurier rose +++ - P – 3/5m – f et fl variées – R -2° à -15° selon var. - S - sol indiff, cal.

Perowskia atriplicifolia + - sauge d'Afghanistan - 1m – fl bleu – R -15+ - S – sol léger, drainant, cal

Phillyrea angustifolia + - filaire – P – 2/3m – fl bl – R -12/15° + - S /O - sol indiff, cal, sec, chaud, caillouteux

Phlomis grandiflora =+++ – P – 1.5/2m – f gris – fl j – R -12/15° - SmO - sol léger, drainant, cal, littoral

Pistacia lentiscus - lentisque – P - 2m – fl rg – R -12/15° - SmO – TR - sol indiff, cal, embruns

Pistacia terebinthus - lentisque térébinthe_ +5m – fl rg – R -15° - S – TR - sol indiff, cal.

Pittosporum tobira – P – F - 4/5m – fl bl – R -12/15° - SmO - sols souples, drainants, cal, embruns.

Pittosporum tenuifolium + – P – F vert, v bl à prpre – 2/2,5m – fl pourpre – R-8/12° - SmO - sols souples, cal.

Poncirus trifoliata - poncire - épineux - 2/3m - fl bl - R -18° - SmO - sol indif, drainant, cal.

Prunus mahaleb - Sainte Lucie - 3/10m - fl bl - R-15° - SmO - sol difficile, rocaillieux, cal, sec

Prunus spinosa - prunellier - 2/3m - fl bl - mellifère - R -15° - S - sol indiff, cal.

Punica granatum - grenadier - 4/5m - fl rg - R -8/10° - TR - frts com - S - sol indiff, cal

Rhamnus alaternus - alaterne - P - 4/5m - R -10/12° - SmO -TR - sol léger, drainant, cal.

Rhus copallina et typhina - sumac - 5/6m - R -15° - S - s/indifferent, cal

Rosa rugosa ++ - 1.50/2m - R-12/15° - fl rose rg - S - s/indifférent, cal, embruns.

Rosa chinensis – moschata – damascena +++ - sP/P - 1/3m - fl bl, rose, rg - R -12/15° - SmO - sol souple, profound, cal

Rosmarinus officinalis ++++- P - fl rose, bleu, blanc - 40cm/1m50 - R -6/15° - S - sol pauvre, caillouteux, sablonneux, drainant, cal, embruns, littoral

Sambucus nigra - sureau noir - 4m - fl bl - R -15° - SmO - tous sols, cal.

Spartium junceum - genet d'Espagne - P - 2/3m - fl j - R -12/15° - S - sol indiff, cal.

Syringa vulgaris - lilas commun - 3/4m - fl lias - R -15° - S - sol souple, profond, cal.

Tamaris gallica + - 3/5m - fl rose - R - 15° - S - sol indiff, cal, embruns, littoral.

Teucrium fruticans +++ - P - 1.5/2m - fl bleue - R - 10/12° - S - sols léger, drainant, cal, embruns, littoral.

Ulex europeus - ajonc d'Europe - P épineux 1/1,50m - fl j - R- 15° - S - sol ordinaire, drainant, très sec, embruns

Viburnum lantana - viorne lantane - 2/3m - fl bl - R- 15° - SmO - sol pauvre, sec, cal.

Viburnum tinus - laurier tin - P gris - 3/5m - fl bl - R - 12/15° - SmO - Sol indifférent, cal.

Vitex agnus castus - gattilier, poivrier des moines- 2/3m - fl bleue - R -12/15° - S - sol indiff, cal, embruns, sol salé, littoral.

Zanthoxylum piperatum +- poivrier du Sichuan - 3/4m - R-15° - S - aro - sol indiff sauf humide, cal.

LEGENDE :

souligné = on le trouve à l'état spontané

++ = plusieurs espèces ou variétés à choisir

P = feuillage persistant, couleur, odeur

sP = feuillage semi persistant

M = feuillage marcescent, persiste une partie de l'hiver, voire jusqu'à la prochaine pousse

Couleur du feuillage si autre que vert

arom = aromatique

fl = fleur + couleur + si odorant

Frts = fruits comestibles...

3/6m = hauteur

R -10° = rusticité au froid

TR = très résistant au sec, à la pollution citadine...

S = apprécie le soleil, chaleur

mO = préfère mi ombre

O = préfère ombre

SmO = toutes expo

Littoral, embruns = plante de bord de mer

Sols + détails – pollution = accepte pollution de ville par exemple

cal = accepte présence calcaire

(cal) = ne supporte pas le calcaire, plante calcifuge



Achillea ptarmica
Achillée millefeuille

Prof. : sol humide
Haut. : 25 à 50cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, divisées
Firs : ombelles blanches
(juin-août)
Lumière
Terre plutôt acide
Feuillage très divisé. Espèce prai-
riale.



Acorus calamus
Acore calame

Prof. : -5 / -20 cm
Haut. : 60 à 120 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, persistantes, coriaces
Firs : épi cylindrique vert (mai à
août)
Souche rhizomateuse
Soleil ou ombre légère
Naturalisé en Europe
Consolide les berges, lagunage



Althaea officinalis
Guimauve officinale

Prof. : sol humide
Haut. : 50 à 80cm
Dens. : 5/m²
Filles : vert tendre, pubescentes
Firs : mauve pâle (été)
Lumière
Feuillage duveteux et jolie flori-
son mauve.
Terrains neutres à calcaires;
zones côtières, bords des cours
d'eau, zone fraîche



***Alisma plantago aqua-
tica***
Plantain d'eau

Prof. : -10/ - 50cm
Haut. : 50 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : grandes, lancéolées.
Firs : blanc-rosé (juill-sept)
Pleine lumière/mi-ombre
Semis naturel important; crée
rapidement de grandes colonies
en marais et étangs.



Berula erecta
Grande berle

Prof. : 0 /- 50cm
Haut. : 30 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : pennées
Firs : ombelles blanches (été)
Lumière/mi-ombre
Espèce à tige rampante
Espèce ressemblant au cresson.
Fossés, canaux, bord des eaux.



Butomus umbellatus
Jonc fleuri

Prof. : 10 /- 50cm
Haut. : 50 à 120cm
Dens. : 10/m²
Filles : bronze
Firs : rose (juin-août)
Lumière/mi-ombre
Feuilles étroites bronzées,
floraison rose très esthétique
Roselières, eau stagnante à
faible courant

Liste des plantes invasives interdites

Espèce	Nom commun
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
Amaranthus albus L., 1759	Amarante blanche
Amaranthus deflexus L., 1771	Amarante couchée, Amarante étalée
Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride
Amaranthus retroflexus L., 1753	Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie élevée, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Ambrosia trifida	Ambroisie trifide
Ambrosia psilostachya	Ambroisie à épis lisse
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence, Grand roseau
Aster gr. salignus	Asters du groupe salignus
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon, Coiron
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome cathartique, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon
Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse ambroisie, Thé du Mexique
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asc	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Crepis bursifolia L., 1753	Crépide à feuilles de capselle, Crépis à feuilles de capselle
Crocsmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.B	Montbrétia
Cyperus difformis L., 1756	Souchet difforme
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytise strié, Genêt strié
Datura stramonium L., 1753	(Datura officinal, Stramoine, Stramoine co
Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788	Éleusine d'Inde, Éleusine des Indes
Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792	Éleusine à deux épis
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié, Épilobe à tige glanduleuse
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Éragrostide verdâtre, Éragrostis verdâtre
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle
Erigeron blakei Cabrera, 1941	Vergerette de Blake
Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette à fleurs nombreuses
Euphorbia gr. prostrata	Euphorbes prostrées
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique

Espèce	Nom commun
Helianthus tuberosus L., 1753	Artichaut de Jérusalem, Topinambour
Heracleum mantegazzianum Sommier & L	Berce du Caucase,
Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour, Impatiente de Balfour, Impatiente des jardins
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs
Iris germanica L., 1753	Iris bleu d'Allemagne, Iris d'Allemagne
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle, jonc fin
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
Lapsana communis subsp. intermedia (M.Bi	Lampsane intermédiaire
Lemna minuta Kunth, 1816	Lenticule minuscule, Lentille-d'eau minuscule
Lepidium didymum L., 1767	Corne-de-cerf à deux lobes
Lepidium virginicum L., 1753	Passerage de Virginie
Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810	Troène de Chine, Troène luisant
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Fausse Gratiolle, Lindernie douteuse, Lindernie fausse gratirole
Lonicera caprifolium L., 1753	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Bu	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 196	Jussie faux pourpier
Lupinus polyphyllus Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun, Lyciet de Barbarie
Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire odorante, Matricaire sans ligules
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle à feuilles hétérogènes, Myriophylle hétérophylle, Myriophylle à feuilles diverses
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
Oxalis articulata Savigny, 1798	Oxalis articulée
Oxalis dillenii Jacq., 1794	Oxalide de Dillenius
Oxalis fontana Bunge, 1835	Oxalide d'Europe, Oxalide des fontaines, Oxalide droite
Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à larges feuilles
Panicum capillare L., 1753	Panic capillaire
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Millet des rizières, Panic des rizières
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 19	Vigne-vierge commune
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite des Pyrénées, Pétasite odorant
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique, Teinturier
Potentilla indica (Andrews)Th.Wolf, 1904	Fraisier d'Inde, Fraisier de Duchesne
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise
Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne
Pyracantha M.Roem., 1847	Buisson ardent, Pyracantha
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon

Espèce	Nom commun
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai,	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica Chrték & Chrtkova,	Renouée de Bohême
Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.K	Renouée à épis nombreux
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain, Séneçon de Mazamet
Solanum chenopodioides Lam., 1794	Morelle faux chénopode, Morelle grêle
Solanum sarachoides Sendtn., 1846	Morelle fausse saracha
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, verge d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche
Symphyotrichum subulatum var. squamatu	Aster écailléux
Veronica persica Poir., 1808	Véronique commune, Véronique de Perse
Vitis spp. (excl. V. vinifera subsp. sylvestris)	Vignes
Xanthium gr. strumarium	Lampourdes (ou Glouterons) du groupe stru
Xanthium spinosum L., 1753	Lampourde épineuse

Article 4 : nuancier

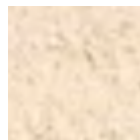
LES ENDUITS ET BADIGEONS



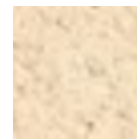
Terre Rosée T90



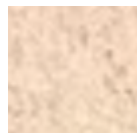
Vieux Rose R50



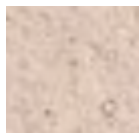
Beige Orange O30



Sable Clair T20



Sable Rose R20



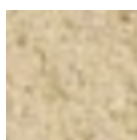
Rose Parme R30



Brique Rose R70



Beige Rose Pâle O40



Beige T80

LES PORTES



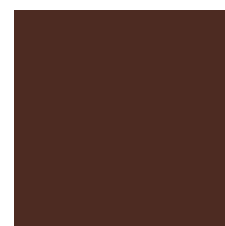
D6.30.50



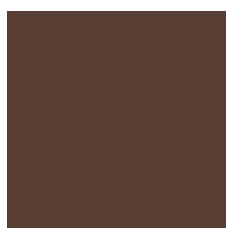
E0.40.50



F0.30.70



C8.25.15



D2.15.25



L0.30.20



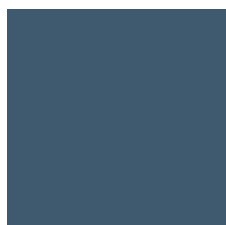
N0.10.30



S0.20.40



S0.30.30



T0.20.30



L8.30.30

LES VOLETS



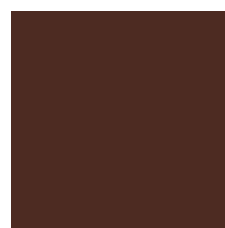
D6.30.50



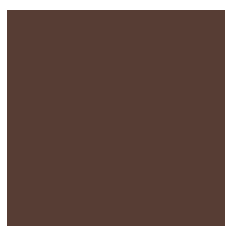
E0.40.50



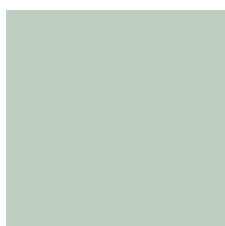
F0.30.70



C8.25.15



D2.15.25



L0.05.75



L0.15.55



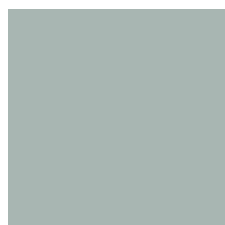
L0.20.40



L0.20.50



L8.30.30



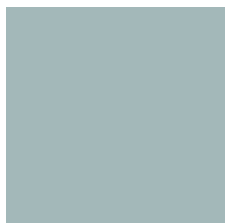
N0.05.65



N0.10.50



N0.10.60



P0.05.65



Q0.05.65



Q0.10.60



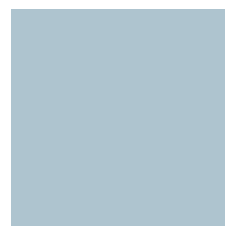
R0.10.60



S0.10.50



S0.10.60



S0.10.70



S0.15.55



S0.15.65



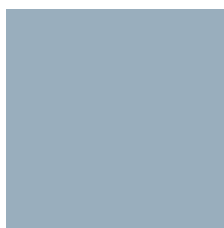
S0.20.50



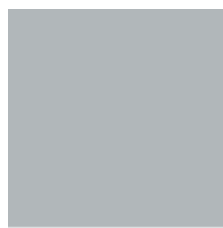
S0.20.60



S0.30.50



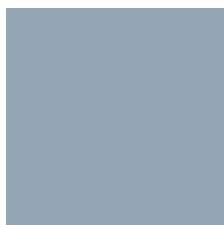
S8.10.65



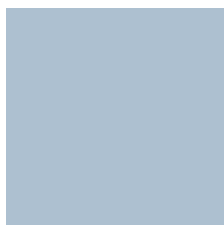
SN.02.67



T0.10.50



T0.10.60



T0.10.70



T0.20.40

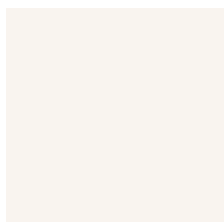


T0.20.50

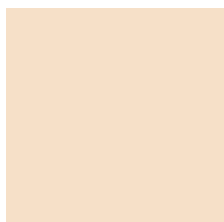


T0.20.60

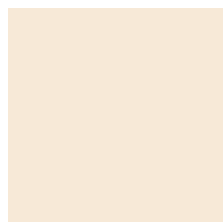
LES FENETRES



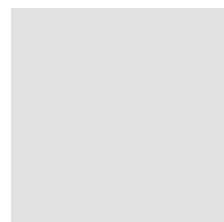
EN.02.87



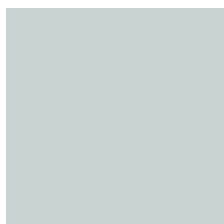
F0.10.85



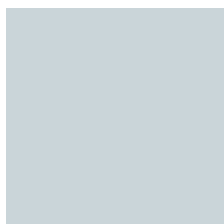
F2.07.88



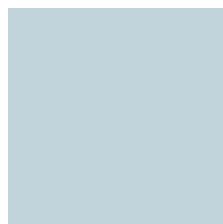
NN.01.84



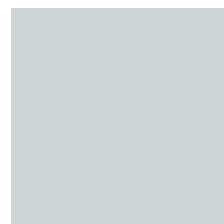
PN.02.77



S0.04.78

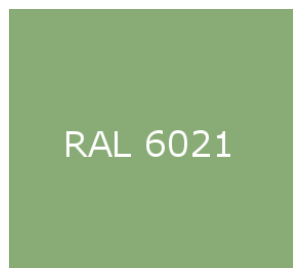


S0.07.77



SN.02.77

LES MENUISERIES EXTERIEURES



Vert pâle



Gris bleu



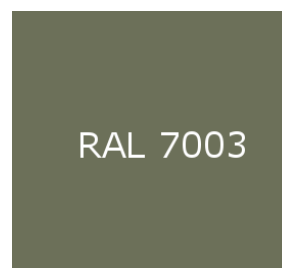
Crème



Gris mastic



Gris soie



Gris mousse

Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

Ua

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les installations classées sont autorisées condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur ou la zone.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Les installations photovoltaïques au sol
- L'agrivoltaïsme

Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant,
- Dans le cas de rénovation, restructuration ou reconstruction d'un îlot bâti pour respecter l'alignement d'origine,
- Pour les aménagements, agrandissements de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les annexes

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions à usage d'habitation, commerces et services

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Constructions annexes

- Pour les constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, cette distance est fixée à 2 mètres minimum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée en tout point de la construction sur la sablière et sur l'acrotère.

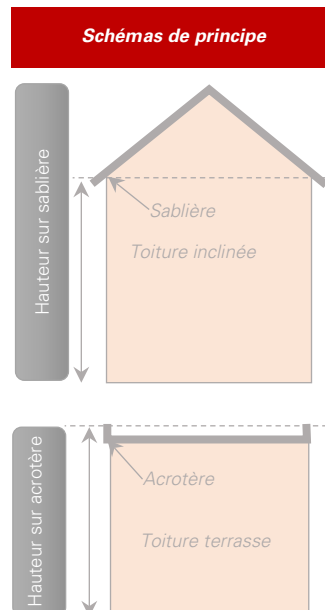
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 14 mètres maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Les annexes (garage, abris de jardins ...) ne devront pas dépasser 4,5 m au faîtage.

Les ouvrages techniques légers en superstructure (paraboles, antennes, cheminées...) ne pourront excéder 1,5m au-dessus du faîtage.



Emprise au sol et densité

Non règlementé.

Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

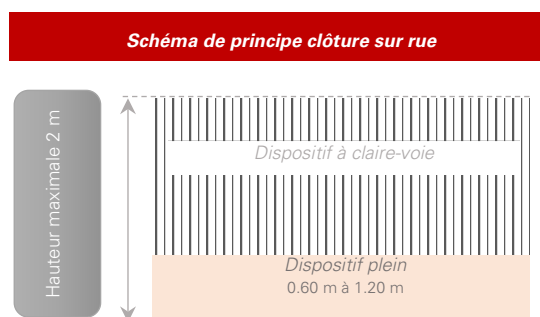
- **Dispositions générales :**
 - o Les autorisations d'urbanisme de tous les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ou tout autre servitude liée à la protection du patrimoine, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP).
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble ;
 - o Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine.
- **Toitures :**
 - o Les toitures devront être en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal ou romane.
 - o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli.
 - o L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée sous réserve d'une intégration architecturale au bâti.
- **Façades :**
 - o Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

- o Lors des projets de rénovation il sera utilisé des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine si ces derniers apportent une valeur ajoutée patrimoniale apparente (brique, pierre, galets...).
- o Dans l'existant, les éléments de modénature en brique et en pierre (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux...) devront être conservés et restaurés.
- o Les couleurs devront respecter le nuancier intégré à l'article 4 des dispositions communes.
- o Pour les menuiseries, les matériaux autorisés sont :
 - o Pvc aspect bois,
 - o Aluminium,
 - o Bois.
- o Les éléments techniques nécessaires à la ventilation ou à la climatisation seront non visibles depuis l'espace public ou encastrés en façade et masqués par des grilles de ventilation.
- o Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures...devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

• Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades.
- o Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière
- o La couleur des clôtures devra être identique à la couleur de la façade de la construction principale.
- o Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures sur rue ou voie publique devront être homogènes quant à leur aspect.
- o Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.
- o Elles seront composées d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc.) d'une hauteur minimale de 0.60 m et d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc.) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- o Derrière la clôture et sur la longueur la plantation d'une haie vive est encouragée.



• Les clôtures en limites séparatives :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- o Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.
- o En limites séparative, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
 - Les murs clôtures pleins.

- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage. Eventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme « passage hérisson »
 - o Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site, les plantations seront issues de la palette intégrée à l'article 3 des dispositions communes.
- En limite de parcelle avec les chemins de randonnée et la zone N (naturelle) :
 - o Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente.
 - o Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
 - o Des passages obligatoires de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
 - Dispositions particulières :
 - o Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.
 - o Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

Caractéristiques des éléments techniques :

- o A l'exception des châteaux d'évacuation des eaux de pluie, les gaines et autres ouvrages visibles du domaine public devront être intégrés dans le bâti, en cas d'impossibilité technique avérée ils devront être habillés s'intégrant au mieux la façade existante.
- o Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique à l'exception des dispositifs de vidéo protection communale.
- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;

- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétal seront issus de la palette intégrée à l'article 3 des dispositions communes.

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

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

Sur les parcelles en limite avec la zone N (naturelle), 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 la zone naturelle.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière d'origine sera exigée pour l'aménagement d'un espace libre commun planté d'un seul tenant.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter. Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets extérieurs doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables. Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Ua – Article 6 : Stationnement

Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit, sauf possibilité de réalisation des places de stationnement à l'intérieur de l'unité foncière : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone comme pour l'installation de commerces ou bureaux sur les linéaires commerciaux.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres. Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, hébergement...)
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière ou de la division du bâtiment existant :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes.

À titre dérogatoire, lorsque le projet ne permet pas de satisfaire pleinement aux exigences de stationnement prévues par le présent article une adaptation de la règle peut être admise, sous réserve que le pétitionnaire produise une justification appropriée et qu'une solution de mutualisation du stationnement, sur site ou à proximité, soit proposée.

Constructions destinées à l'habitation

Une place de stationnement sera imposée par création de logement (soit 3 places pour 3 logements).

Au-delà de la réalisation de 3 logements, les places de stationnement seront calculées en fonction de la typologie du logement

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

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Cycles motorisés	Vélos
Habitation	Logement	- T1 et T2 = 1 PL - T3 = 1.5 PL - T4 et plus = 2 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 5 logements	0,75 m ² pour les T1 et T2 1,5 m ² par logement à partir du T3
	Logement locatif social	0.5 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 8 logements	0,50 m ² pour les T1 et T2 1 m ² par logement à partir du T3
	Logements collectifs	- T1 et T2 = 1 PL - T3 = 1.5 PL - T4 et plus = 2 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 5 logements	0,75 m ² pour les T1 et T2 1,5 m ² par logement à partir du T3
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 PL / 200m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Restauration	50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 PL / 500m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 8 chambres 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place / 70 m ² 60 % minimum de la SP	NR	1 % SP

PL = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

Stationnement des cycles non motorisés pour les lotissements et les immeubles de logement :

- Le local poussettes sera dissocié du local vélo.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².
- Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles

Stationnement de cycles motorisés

- Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.

Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque, et être adaptés aux normes en vigueur pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Ub

UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : sous réserve de ne pas excéder 120 m² de surface de plancher.
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur ou la zone.
- L'évolution des activités industrielles existantes sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage de nuisances supplémentaires.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Les installations photovoltaïques au sol
- L'agrivoltaïsme

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

Ub – Article 3 : Changement de destination

Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé,
- Dans tous les cas, l'aménagement, sur l'unité foncière du projet, du même nombre d'aires de stationnement (couvertes ou non) que disponibles avant travaux est imposé,
- Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager de nouvelles aires de stationnement sur l'unité foncière du projet, les garages existants ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

UB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

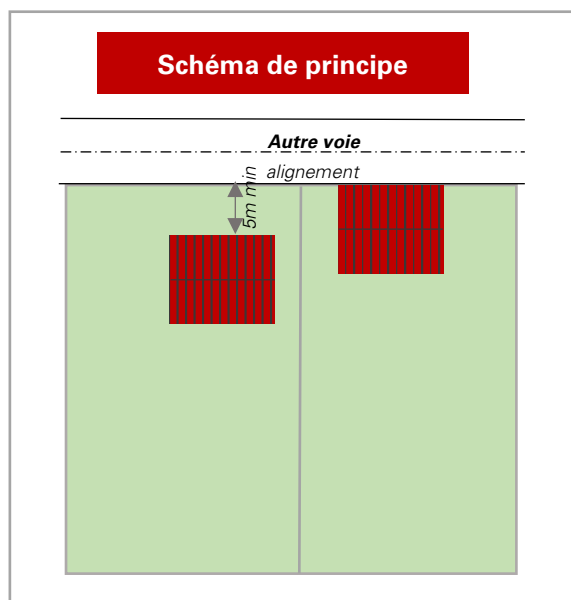
⇒ *DANS LE SECTEUR UBA :*

Toute construction nouvelle à l'exception des piscines doit être implantée pour tous ses niveaux :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit avec un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant,
- Dans le cas de rénovation, restructuration ou reconstruction d'un îlot bâti pour respecter l'alignement d'origine,
- Pour les aménagements, agrandissements de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- Pour l'implantation d'annexes.



⇒ *DANS LE SECTEUR UBB :*

Toute construction nouvelle à l'exception des piscines doit être implantée pour tous ses niveaux avec un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant,
- Dans le cas de rénovation, restructuration ou reconstruction d'un îlot bâti pour respecter l'alignement d'origine,
- Pour les aménagements, agrandissements de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour l'implantation d'annexes.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *DANS LE SECTEUR UBA :*

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

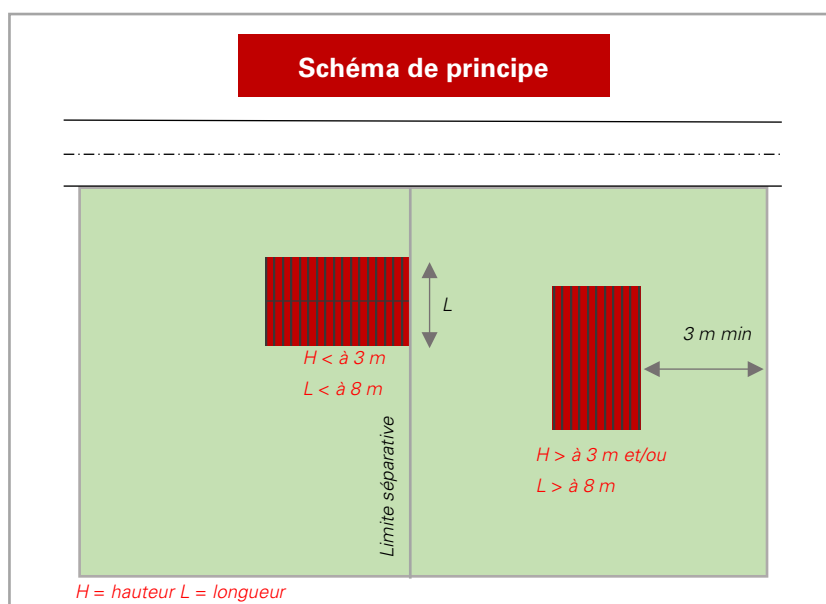
Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives

⇒ *DANS LE SECTEUR UBB :*

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur totale maximale de 3 mètres à la sablière et une longueur totale maximale de 8 mètres sur la dite limite,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives



⇒ **DANS TOUS LES SECTEURS :**

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions à usage d'habitation, commerces et services :

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. $L = H \geq 5$ mètres

Constructions annexes :

- Pour les constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, cette distance est fixée à 3 mètres minimum.

CINASPIC

- Les CINASPIC et leurs annexes ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée en tout point de la construction sur la sablière et sur l'acrotère.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

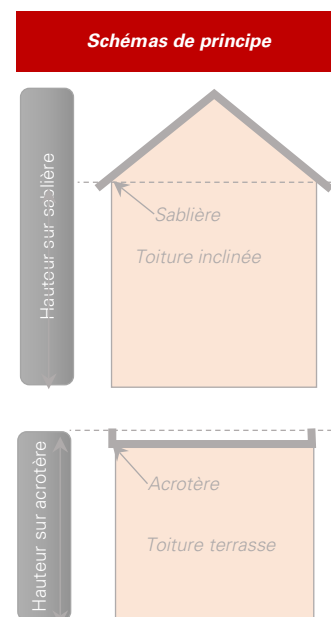
La hauteur des constructions est fixée à 14 mètres maximum sur la sablière et à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Les annexes (garage, abris de jardins ...) ne devront pas dépasser 4,5 m au faitage.

Les ouvrages techniques légers en superstructure (paraboles, antennes, cheminées...) ne pourront excéder 1,5m au-dessus du faitage.



Emprise au sol et densité

SECTEUR UBA : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

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

Ub – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Dispositions générales :**

- o Les autorisations d'urbanisme de tous les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ou tout autre servitude liée à la protection du patrimoine, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP).
- o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
- o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- o Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine.

- **Toitures :**

SECTEUR UBA

- o Les toitures devront être en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal ou romane, sauf projet architectural le justifiant.
- o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli.
- o Les toitures terrasses et les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.

SECTEUR UBB

- o Les toitures devront être en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal ou romane, sauf projet architectural le justifiant.
- o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli, ou gris foncé si projet architectural le justifiant.
- o Les toitures terrasses sont autorisées.
- o Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs panneaux solaires, serres etc. leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin particulier.

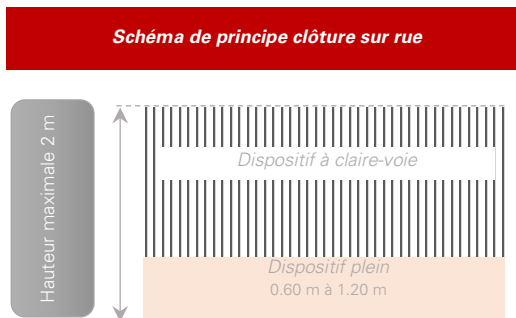
- **Façades :**

- o Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
- o Les éléments techniques nécessaires à la ventilation ou à la climatisation seront non visibles depuis l'espace public ou encastrés en façade et masqués par des grilles de ventilation.
- o Les couleurs devront être issues ou se rapprocheront du nuancier issu à l'article 6 des dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

• Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades.
- o Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière
- o La couleur des clôtures devra être identique à la couleur de la façade de la construction principale.
- o Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures sur rue ou voie publique devront être homogènes quant à leur aspect.
- o Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.
- o Elles seront composées d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc.) d'une hauteur minimale de 0.60 m et d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc.) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- o Derrière la clôture et sur la longueur la plantation d'une haie vive est conseillée.



• Les clôtures en limites séparatives :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- o Les façades latérales et postérieures des clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.
- o En limites séparative, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
 - Les murs clôtures pleins.
- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
- o Eventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme « passage hérisson »
- o Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

- En limite avec les chemins de randonnée et les zones A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Des passages obligatoires de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m.

• Dispositions particulières :

- o Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- o Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

Caractéristiques des éléments techniques :

- o A l'exception des châteaux d'évacuation des eaux de pluie, les gaines et autres ouvrages visibles du domaine public devront être intégrés dans le bâti, en cas d'impossibilité technique avérée ils devront être habillés s'intégrant au mieux la façade existante.
- o Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique à l'exception des dispositifs de vidéo protection communale.
- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Ub – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétal seront issus de la palette intégrée à l'article 3 des dispositions communes.

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière d'origine sera exigée pour l'aménagement d'un espace libre commun planté d'un seul tenant.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter. Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets extérieurs doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables. Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur les unités foncières aménagées, une surface minimale au sol d'espace de pleine terre non imperméabilisée est demandée à raison de 20 % minimum d'espace végétalisé et planté.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.

Ub – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé à l'intérieur de l'emprise foncière et en dehors des voies publiques. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé. Cette disposition ne s'appliquera pas pour les surfaces bâties.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres. Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,

- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Une place de stationnement sera imposée par création de logement (soit 3 places pour 3 logements).

Au-delà de la réalisation de 3 logements, les places de stationnement seront calculées en fonction de la typologie du logement

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

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Cycles motorisés	Vélos
Habitation	Logement	• T1 et T2 = 1 PL • T3 = 1.5 PL • T4 et plus = 2 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 5 logements	0,75 m ² pour les T1 et T2 1,5 m ² par logement à partir du T3
	Logement locatif social	• T1 et T2 = 1 PL • T3 et T4 = 1.5 PL • T5 et plus = 2 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 5 logements	0,75 m ² pour les T1 et T2 1,5 m ² par logement à partir du T3
	Logements collectifs	• T1 et T2 = 1 PL • T3 = 1.5 PL • T4 et plus = 2 PL	1 emplacement cycle motorisé pour 5 logements	0,75 m ² pour les T1 et T2 1,5 m ² par logement à partir du T3
Commerce et activité de service	Artisanat	1 PL / 200m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Commerce -Jusqu'à 300m ² SP -au-delà de 300m ² SP	NR 1PL / 70m ² SP	NR	1 % SP
	Restauration	1PL / 70m ² SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 PL / 500m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Hébergement hôtelier et touristique	0.4 PL / chambres 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place / 70 m ² 60 % minimum de la SP	NR	1 % SP

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

Une attention devra être apportée à la réalisation de stationnement vélo pour les lotissements et les immeubles de logement.

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone comme pour l'installation de commerces sur les linéaires commerciaux.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes.

Stationnement des cycles non motorisés dans les constructions destinées à l'habitation :

- Une attention devra être apportée à la réalisation de stationnement vélo pour les lotissements et les immeubles de logement.
- Le local poussettes sera dissocié du local vélo.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².
- Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles

Stationnement de cycles motorisés

- Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
- Il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.
- Etablissements scolaires (primaires, collèges, lycées, supérieur) Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à une place pour 10 élèves.
- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque, et être adaptés aux normes en vigueur pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les aménagements prévoient un puits d'infiltration pour évacuer les eaux pluviales de l'unité foncière

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Ue

UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ue – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Ue	Uei	Uei1
		X = autorisé / = autorisé sous condition		
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation :	Logements	/	/	/
	Hébergement	/	/	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X	/	/
	Restauration	X	/	/
	Commerce de gros	X	/	/
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	/	/
	Cinéma	X	/	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	/
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X	X	/
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	/
	entrepôt	X	X	/
	bureau	X	X	/
	centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les panneaux photovoltaïques au sol

Les dépôts de véhicules sont autorisés s'ils sont liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU ou à une activité autorisée dans la zone.

La sous-destination « Logement » est autorisée sous réserve d'être nécessaire au gardiennage et que le logement crée à cet effet soit construit dans la limite de 80 m² et intégré au bâtiment existant.

Dans le secteur Uei1 :

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de l'équipement de chaque zone.

Dans les secteurs Uei et Ue1 :

- Les sous-destinations autorisées sous conditions, sont autorisées dans le cadre d'une complémentarité avec une activité économique ou industrielle existante.
- La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve qu'elle soit exclusivement tournée vers une activité artisanale. Le commerce de détail qui consiste à l'achat et à la revente de produits est interdit.

UE – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de la berge des ruisseaux.

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD 631,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions, situées en façade de la RD 631, devront être implantées de manière à ce que la façade principale soit parallèle à la RD 631.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter l'alignement de la ou des constructions voisines pour respecter l'alignement d'origine,
- En cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni de nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à une distance de 10 mètres minimum des limites avec les zones à destination d'habitat,
- dans les autres cas, sur les limites séparatives de propriété sous réserve de respecter les règles de sécurité, ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

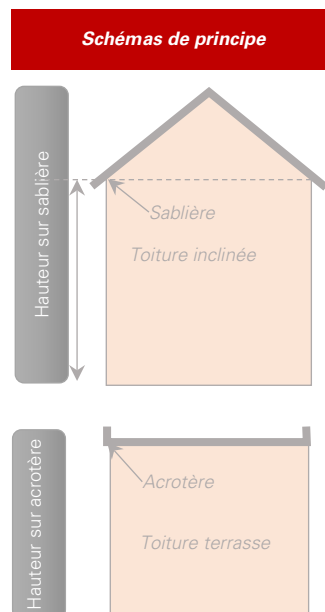
Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 14 m.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 16 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Ue – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales :
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
 - o La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement ;
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble ;
- Toitures :
 - o Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte ou papier goudronné sont interdites.
 - o La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.
- Façades :
 - o Les enseignes doivent être intégrées dans le volume des façades.
 - o Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- o L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés ... est interdit.
- Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage
 - o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
 - o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
 - o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
 - o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
 - o Les annexes techniques (stockage des conteneurs poubelles, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, boîtes aux lettres, ...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère :
 - o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
 - o Les espaces de stockage en façade de la RD 631 sont interdits.
 - o Les espaces de stockage visible depuis l'espace public devront être dissimulés par un écran végétal pour limiter l'impact visuel.

Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite de voie publique ou privée et en limite séparative, les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'un système ajouré qui sera être doublé d'une haie végétale. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les activités nécessitant des mesures particulières, sous justification (industrie de l'armement, ICPE,...).

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

Ue – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP lorsqu'elles existent (secteur Uei1).

Hors OAP (secteurs Ue et Uei):

- o 1 arbre devra être planté pour 500m² de surface libre,
- o La bande de recul entre les bâtiments et la RD 631 ne devra en aucun cas servir de lieu de dépôts/stockage de marchandise ou d'aire de stationnement. En dehors des voiries. Elle sera traitée en jardin paysage arboré ou arborescent, une partie ne pouvant excéder 50 % de cette bande de recul hors voirie pourra servir d'aire d'exposition.
- o Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) sont interdits en vue directe depuis la RD 631. Sur l'ensemble de la zone, ils devront être masqués par des haies persistantes d'une hauteur minimum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.
- o Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables. Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des

bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Dans toute la zone :

- o En limite avec la zone d'habitation, un espace de transition de 10m minimum sera conservé et une haie d'essences locales devra être plantée.
- o Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.
- o Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- o Les espaces non affectés aux constructions, circulations, dégagements et stationnement devront être plantés.
- o Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.
- o Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels de type paysagers.
- o Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur les unités foncières aménagées, une surface minimale au sol d'espace de pleine terre non imperméabilisée est demandée à raison de 20 % minimum d'espace végétalisé et planté, **dont la moitié devra se situer en façade de la RD 631** pour les lots concernés et en façade de la voie interne pour les autres lots.

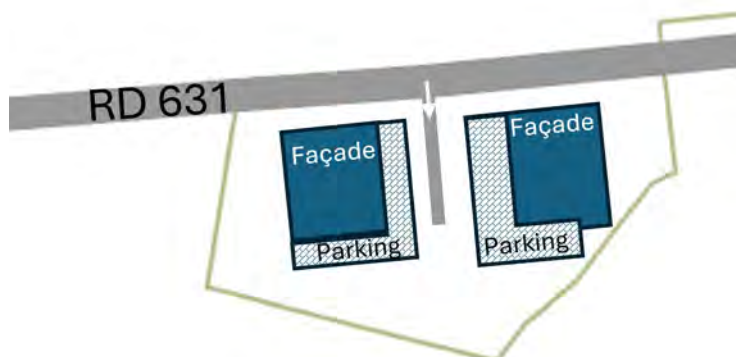
Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.

Ue – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé. Cette disposition ne s'appliquera pas pour les surfaces bâties.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les espaces de stationnement sont interdits en façade de la RD 631, dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe de la voie. Ils pourront être situés à l'arrière du bâtiment ou perpendiculairement à la voie, comme indiqué au sein du schéma suivant :



Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

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

Destinations	Sous-Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés
Habitat	Logement sous réserve d'être nécessaire au gardiennage	1 place par logement	1 % de la surface de plancher
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	/	1 % de la surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Bureau	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher

PI = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions. Au-delà de 5 places de stationnement, il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau sans aménagement lourd est interdit sur la RD631, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00m.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Uh

UH – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uh – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Habitation :
 - o L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sans création de logement nouveau
 - o La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU
 - o Le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers l'habitation dans la limite de création d'un seul logement supplémentaire par unité foncière.
- Commerces et activités de service : l'extension des activités existantes sous réserve de ne pas excéder 120 m² de surface de plancher totale.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Les installations photovoltaïques au sol
- L'agrivoltaïsme

Uh – Article 3 : Changement de destination

Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé,
- Dans tous les cas, l'aménagement, sur l'unité foncière du projet, du même nombre d'aires de stationnement (couvertes ou non) que disponibles avant travaux est imposé,
- Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager de nouvelles aires de stationnement sur l'unité foncière du projet, les garages existants ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

UH – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Uh – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

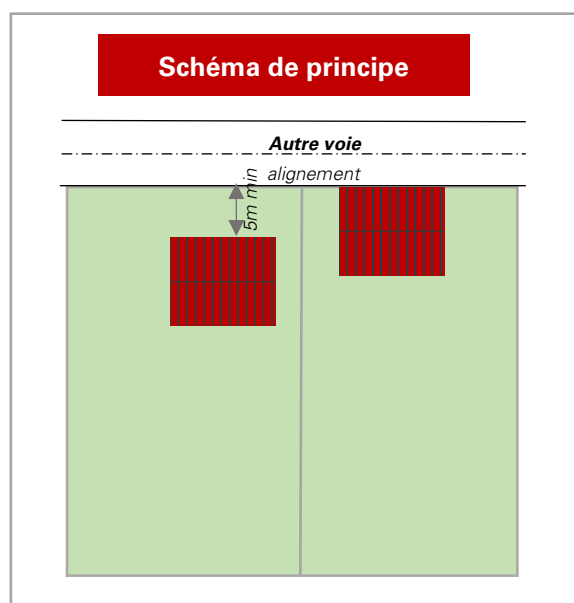
Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle à l'exception des piscines doit être implantée pour tous ses niveaux :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit avec un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant,
- Dans le cas de rénovation, restructuration ou reconstruction d'un îlot bâti pour respecter l'alignement d'origine,
- Pour les aménagements, agrandissements de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- Pour l'implantation d'annexes.

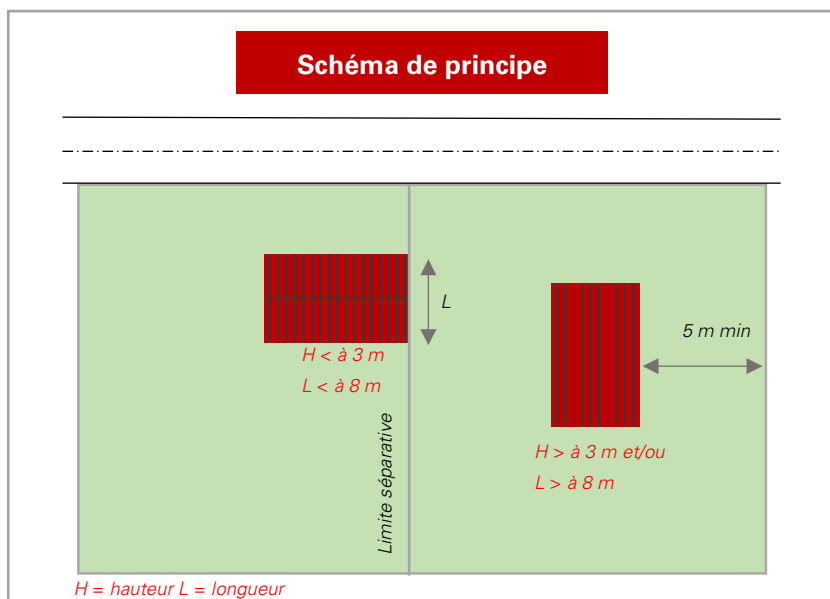


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur totale maximale de 5 mètres à la sablière et une longueur totale maximale de 8 mètres sur la dite limite,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Constructions à usage d'habitation, commerces et services :

- Une construction principale et une annexe non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée en tout point de la construction sur la sablière et sur l'acrotère.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

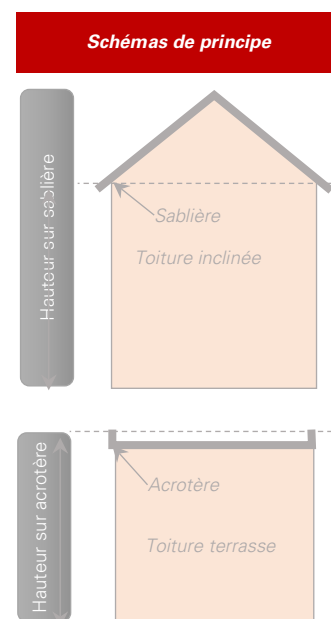
La hauteur des constructions est fixée à 14 mètres maximum sur la sablière et à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Les annexes (garage, abris de jardins ...) ne devront pas dépasser 4,5 m au faitage.

Les ouvrages techniques légers en superstructure (paraboles, antennes, cheminées...) ne pourront excéder 1,5m au-dessus du faitage.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol cumulée des constructions n'excèdera pas 50 % de l'unité foncière.

Uh – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

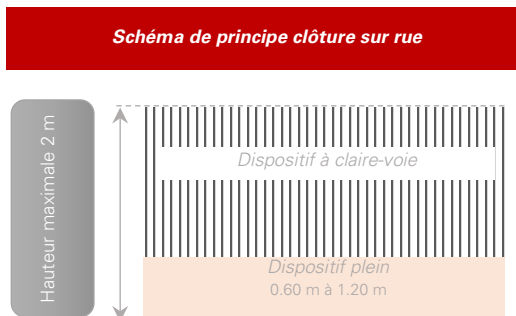
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales :
 - o Les autorisations d'urbanisme de tous les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ou tout autre servitude liée à la protection du patrimoine, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP).
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
 - o Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine.
- Toitures :
 - o Les toitures devront être en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal ou romane, sauf projet architectural le justifiant.
 - o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli, ou gris foncé si projet architectural le justifiant.
 - o Les toitures terrasses sont autorisées.
 - o Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs panneaux solaires, serres etc. leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin particulier.
- Façades :
 - o Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
 - o Les éléments techniques nécessaires à la ventilation ou à la climatisation seront non visibles depuis l'espace public ou encastrés en façade et masqués par des grilles de ventilation.
 - o Les couleurs devront être issues ou se rapprocheront du nuancier issu à l'article 6 des dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

• Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades.
- o Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière
- o La couleur des clôtures devra être identique à la couleur de la façade de la construction principale.
- o Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures sur rue ou voie publique devront être homogènes quant à leur aspect.
- o Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.
- o Elles seront composées d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc.) d'une hauteur minimale de 0.60 m et d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc.) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- o Derrière la clôture et sur la longueur la plantation d'une haie vive est conseillée.



• Les clôtures en limites séparatives :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- o Les façades latérales et postérieures des clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.
- o En limites séparative, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
 - Les murs clôtures pleins.
- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
- o Eventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme « passage hérisson »
- o Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

- En limite avec les chemins de randonnée et les zones A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Des passages obligatoires de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m.

• Dispositions particulières :

- o Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- o Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

Caractéristiques des éléments techniques :

- o A l'exception des châteaux d'évacuation des eaux de pluie, les gaines et autres ouvrages visibles du domaine public devront être intégrés dans le bâti, en cas d'impossibilité technique avérée ils devront être habillés s'intégrant au mieux la façade existante.
- o Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique à l'exception des dispositifs de vidéo protection communale.
- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Uh – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétal seront issus de la palette intégrée à l'article 3 des dispositions communes.

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, une superficie de 10 % minimum de l'unité foncière d'origine sera exigée pour l'aménagement d'un espace libre commun planté d'un seul tenant.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter. Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continuées afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci.

Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur les unités foncières aménagées, une surface minimale au sol d'espace de pleine terre non imperméabilisée est demandée à raison de 20 % minimum d'espace végétalisé et planté.

Uh – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé à l'intérieur de l'emprise foncière et en dehors des voies publiques.

UH – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uh – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque, et être adaptés aux normes en vigueur pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Uh – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les aménagements prévoient un puits d'infiltration pour évacuer les eaux pluviales de l'unité foncière

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Up

UP – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Up – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		X

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

UP – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Up – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé

Emprise au sol et densité

Non règlementé

Up – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales :
 - o Les autorisations d'urbanisme de tous les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ou tout autre servitude liée à la protection du patrimoine, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP).
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble ;
 - o Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine

Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle).

- o des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente.
- o Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- o Des passages obligatoires de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Eventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme « passage hérisson »

Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage

- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible possible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Up – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Up – Article 6 : Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

UP – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Up – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Up – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Uv

Uv – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uv – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Uv – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Uv – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Uv – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter l'alignement de la ou des constructions voisines pour respecter l'alignement d'origine,
- En cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni de nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété sous réserve de respecter les règles de sécurité. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

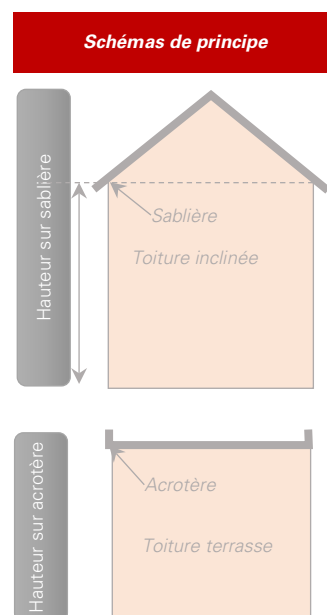
Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée en tout point de la construction sur la sablière et sur l'acrotère.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 m.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 13 mètres.



Emprise au sol et densité

Non règlementé.

Uv – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales :
 - o Les autorisations d'urbanisme de tous les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques, ou tout autre servitude liée à la protection du patrimoine, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP).
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble ;
 - o Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine
- Toitures :
 - o Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte ou papier goudronné sont interdites.
 - o La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.
- Façades :
 - o Les enseignes doivent être intégrées dans le volume des façades.
 - o Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - o L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés ... est interdit.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures en limite séparative seront constituées d'une clôture obligatoirement doublée d'une haie vive en fond de parcelle.

La clôture sur rue sera composée d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 0.70 m et pourra être surmontée par un mur ajouré et sera doublé par un écran végétal composé d'essences locales mélangées.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
 - o Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière
 - o Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.
 - o Elles seront composées d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc.) d'une hauteur minimale de 0.60 m et d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc.) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
 - o Derrière la clôture et sur la longueur la plantation d'une haie vive est conseillée.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - o La hauteur maximale est fixée à 2 m.
 - o En limites séparative, les types de clôtures admis sont :
 - Les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
 - Les murs clôtures pleins.

Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage

- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible possible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Uv – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

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

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

Les espaces non affectés aux constructions, circulations, dégagements et stationnement devront être plantés.

Les dépôts de marchandises devront être masqués par des écrans de végétation.

Uv – Article 6 : Stationnement

Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

Destination	Sous-destination	Véhicules motorisés	Cycles motorisés	Vélos
Commerce et activité de service	Artisanat	1 PL / 200m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Commerce -Jusqu'à 300m ² SP -au-delà de 300m ² SP	NR 1PL / 70m ² SP	NR	1 % SP
	Restauration	1PL / 70m ² SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 PL / 500m ² de SP 50 % maximum de la SP	NR	1 % SP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place / 70 m ² 1 PL / 10 employés 60 % minimum de la SP	NR	1 % SP
	Enseignement	1 place / 50 m ² 1 PL / 10 employés 1 PL / 5 élèves	NR	1 % SP

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Uv – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uv – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette règle vaut notamment pour les RD 83 et 84 sur lequel tout accès est Interdit si le terrain est desservi par une autre voie.

Tout accès nouveau sans aménagement lourd est interdit sur la RD631 et la RD 964, RD 83, RD 84, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

Uv – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la

rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Zone AU

AUe

AUE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUe – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			x
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de l'équipement de chaque zone.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les sous-destinations autorisées sous conditions, sont autorisées dans le cadre d'une complémentarité avec une activité économique ou industrielle existante.
- La sous-destination « Logement » est autorisée sous réserve d'être nécessaire au gardiennage et que le logement crée à cet effet soit construit dans la limite de 80 m² et intégré au bâtiment existant.
- La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve qu'elle soit exclusivement tournée vers une activité artisanale. Le commerce de détail qui consiste à l'achat et à la revente de produits est interdit.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

AUE – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

AUe – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, éléments de superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14m à la sablière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations telles que cheminées, grues et silos.

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

AUe – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - o Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
 - o En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
 - o La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect

et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement ;

- o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble ;

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- o Limiter l'imperméabilisation des sols,
 - o Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
 - o Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.
- Toitures :
 - o Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte ou papier goudronné sont interdites.
 - o La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.
 - Façades :
 - o Les enseignes doivent être intégrées dans le volume des façades.
 - o Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - o L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés ... est interdit.
 - Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage
 - o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
 - o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
 - o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
 - o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
 - o Les annexes techniques (stockage des conteneurs poubelles, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, boîtes aux lettres, ...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère :
 - o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.

Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite de voie publique ou privée et en limite séparative, les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'un système ajouré qui sera être doublé d'une haie végétale. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les activités nécessitant des mesures particulières, sous justification (industrie de l'armement, ICPE,...).

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

AUe – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non affectés aux constructions, circulations, dégagements et stationnement devront être plantés.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels de type paysagers.

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Un minimum de 20 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

AUe – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

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

Destinations	Sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés
Habitat	Logement sous réserve d'être nécessaire au gardiennage	1 place par logement	1 % de la surface de plancher
Commerce et activité de service	Artisanat	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Autres équipements recevant du public	/	1 % de la surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher
	Bureau	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher

Pl = place de stationnement / SP = surface de plancher / Lgt = logement / NR = non réglementé / Ch = chambre

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

AUE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUE – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00m.

Voiries :

Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

AUE – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la communauté d'agglomération, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La communauté d'agglomération pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Zone A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les annexes et les extensions de construction existantes,
- Les serres,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous réserve de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à une activité agricole préexistante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU,
- La construction d'annexes aux constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol à compter l'approbation de la révision du PLU, et 60 m² pour les piscines ; margelles comprises.
- La reconstruction de bâtiment à l'état de ruine à condition de ne pas modifier le volume, le gabarit et le caractère architectural et qu'elle occupe l'emprise de l'ancienne construction,
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être en toiture d'un bâtiment existant.

DANS LE SECTEUR AP : les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière sont interdites, l'aménagement des installations existantes est autorisé.

Le changement d'affectation des constructions existantes vers l'habitation sans création de logement nouveau.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o Avec un retrait minimum de 35 m de l'axe des axes des RD 631 et 964,
- o Avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des autres voies Départementales,
- o Avec un retrait minimum de 10 m de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les postes de transformations,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o À une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- o Avec un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau,
- o À une distance de 20 m minimum des limites de propriété pour les piscines lorsque la limite jouxte une parcelle agricole cultivée

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les postes de transformations,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets,

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
 $L = H \geq 5$ mètres

Habitations : une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum et de 3 mètres minimum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- o 14 mètres pour les constructions à destination agricole.
- o 7 mètres pour les destinations de logements et autres destinations autorisées.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- o Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes,...

Emprise au sol et densité

Habitation :

L'emprise au sol cumulée du bâtiment d'habitation initial existant à la date d'approbation du PLU, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU.

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 30 m² d'emprise au sol à compter l'approbation de la révision du PLU, et 60 m² pour les piscines ; margelles comprises.

Autres destinations : non règlementé

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :

- o En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- o Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- o Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- o Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- o Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- o La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- o Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

- Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les couleurs seront choisies dans la palette des disposition générales jointe en annexe et consultable en mairie.

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuile de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les constructions existantes et les constructions nouvelles.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Toitures :

- o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli, ou gris foncé. Les toitures terrasses sont autorisées.
- o Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs panneaux solaires, serres etc. leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin particulier.

- Façades :

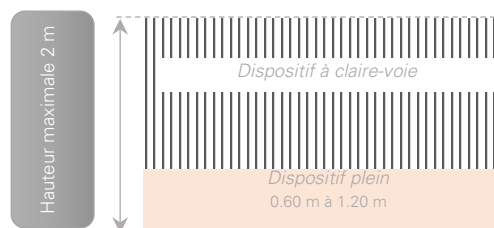
- o Les éléments techniques nécessaires à la ventilation ou à la climatisation seront non visibles depuis l'espace public ou encastrés en façade et masqués par des grilles de ventilation.
- o Les couleurs devront être issues ou se rapprocheront du nuancier issu à l'article 6 des dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades.
- o Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière
- o La couleur des clôtures devra être identique à la couleur de la façade de la construction principale.
- o Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les clôtures sur rue ou voie publique devront être homogènes quant à leur aspect.
- o Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.
- o Elles seront composées d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc.) d'une hauteur minimale de 0.60 m et d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc.) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
- o Derrière la clôture et sur la longueur une haie vive devra être plantée

Schéma de principe clôture sur rue



- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

- o Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.
- o Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.
- o En limites séparative, les types de clôtures admis sont, les grilles ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
- o Eventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme « passage hérisson »
- o Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

- Dispositions particulières :

- o Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.
- o Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.
- o Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m.

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage

- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible possible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;

- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Dans le cadre d'un permis de construire ou d'une division parcellaire, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants et si elle est supérieure à une circonférence de 30 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter. Il est demandé de préserver les plantations existantes. Tout abattage d'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continuées afin de diminuer les surfaces imperméables. Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Les fosses d'arbres devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé. Cette disposition ne s'appliquera pas pour les surfaces bâties.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Les aires de stationnement devront être masquées d'un écran végétal et intégré dans le paysage avoisinant.

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu et complété en cas de places manquantes.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

Zone N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, aménagements et installations sont soumis au respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin du Dadou en vigueur.

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

SECTEUR N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ainsi que les annexes et les extensions de construction existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces,
- Les extensions des habitations existantes, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU,
- La construction d'annexes aux constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol à compter l'approbation de la révision du PLU, et 60 m² pour les piscines ; margelles comprises.
- La reconstruction de bâtiment à l'état de ruine à condition de ne pas modifier le volume, le gabarit et le caractère architectural et qu'elle occupe l'emprise de l'ancienne construction et que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage

SECTEUR NC :

- Les constructions et installations nécessaires à l'extraction et à l'exploitation des carrières.

SECTEUR NDA :

- Les constructions et installations liées au traitement des déchets et assimilés.
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire photovoltaïque

SECTEUR NL :

- Les constructions et installations liées aux équipements de sports et de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées (mobil-homme) ainsi que les habitats légers de

loisirs isolés.

SECTEUR NPV :

- Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire photovoltaïque sous réserve de prise en compte des enjeux environnementaux.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o Avec un retrait minimum de 35 m de l'axe des axes des RD 631 et 964,
- o Avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des autres voies Départementales,
- o Avec un retrait minimum de 10 m de l'axe des autres voies.
- o Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les postes de transformations,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieure à 5 mètres,
- o Avec un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau,
- o Hors annexes et extensions d'une construction existante, lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U, AUe ou une zone Ue, tout point d'une construction nouvelle, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 15 mètres
- o À une distance de 20 m minimum des limites de propriété pour les piscines lorsque la limite jouxte une parcelle agricole cultivée
- o Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les postes de transformations,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- o Aux installations techniques d'irrigation

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
 $L = H \geq 5$ mètres

Habitations : une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum et de 3 mètres minimum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée en tout point de la construction sur la sablière et sur l'acrotère.

- o 7 mètres pour les destinations de logements,
- o 14 mètres pour les autres constructions (installations).

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure, sans dépasser la hauteur du bâtiment d'origine

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol cumulée du bâtiment d'habitation initial existant à la date d'approbation du PLU, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU.

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 30 m² d'emprise au sol à compter l'approbation de la révision du PLU, et 60 m² pour les piscines ; margelles comprises.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - o En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - o Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - o Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - o Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines,

ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

- o Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- o Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement. Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)
- o Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- o La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- o Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
- o Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

⇒ LOGEMENTS:

• Toitures :

- o Les toitures devront être de teinte traditionnelle, rouge, rouge flammé ou vieilli, pour les autres matériaux la teinte gris foncé sera préférée. Les toitures terrasses sont autorisées.
- o Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs panneaux solaires, serres, toitures végétalisées etc. leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin particulier.

• Façades :

- o Les éléments techniques nécessaires à la ventilation ou à la climatisation seront non visibles depuis l'espace public ou encastrés en façade et masqués par des grilles de ventilation.
- o Les couleurs devront être issues ou se rapprocheront du nuancier issu à l'article 6 des dispositions générales.

⇒ AUTRES CONSTRUCTIONS

• Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les couleurs seront choisies dans la palette des dispositions générales jointe en annexe et consultable en mairie.

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

• Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuile de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

Éléments techniques et des aires des ordures ménagères et de stockage

- o Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- o Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- o L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- o Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- o Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à ne pas être visible possible depuis la voie publique ;
- o Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- o Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et des matériaux devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et être masqués par un aménagement paysager sans visibilité de la rue et des parcelles avoisinantes.
- o En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Des passages de minimum 15 centimètres de diamètres seront créés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage tous les 15m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs maçonnés, bahuts et pleins sont interdits.

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail, sauf lorsque le mur existe et qu'il présente un intérêt patrimonial.

- Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les murs bahut sont à éviter.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'une haie arbustive d'essences variées pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les arbres à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, c'est à dire que les arbres à planter seront également des essences à grand développement (d'une hauteur minimum de 20 m à l'âge adulte).

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N (agricole et naturelle), 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 la zone naturelle.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.

Une dérogation au nombre des places de stationnement peut être accordée si, possibilité de mutualisation des places de stationnement par destination sans conflit des horaires d'utilisation.

Les aires de stationnement devront être masqués d'un écran végétal et intègres dans le paysage avoisinant

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.